

Après la stabilité observée en 2019

Les OPCI boosteront l'immobilier professionnel à Casablanca

Kawtar Tali
ktali@aujourdhui.ma

JLL décrypte de nouveau la tendance de l'activité immobilière professionnelle à Casablanca. La société leader du conseil en immobilier d'entreprise observe une stabilité du marché en 2019. Le calme ne devrait pas trop durer. Et pour cause, l'introduction des OPCI au niveau national donnera un coup de fouet à ce marché, notamment à Casablanca. En effet, les experts du JLL s'attendent à ce que ces fonds ainsi que les nouveaux programmes d'investissement immobilier récemment approuvés redynamisent l'immobilier professionnel et attirent davantage d'investisseurs étrangers dans l'avenir. C'est d'ailleurs ce que confirme Walid Riahi, analyste senior - expertise, études et recherches chez JLL Maroc. «Le Maroc devient une cible stratégique pour les investisseurs internationaux qui cherchent à diversifier leurs portefeuilles d'investissement immobilier. Les récents agréments de fonds OPCI délivrés par l'AMMC ouvrent la voie à un nouveau véhicule de placement qui s'est montré très attractif dans d'autres marchés», assure-t-il. En décortiquant la situation du marché au deuxième semestre de l'année, JLL constate une atonie de l'activité. La situation reste marquée par un repli des transactions pour l'ensemble des actifs. «Seules quelques livraisons ont été enregistrées sur le marché, d'autres achèvements sont néanmoins attendus à court et à moyen termes», retient-on du rapport de JLL. En dépit de ce contexte, l'entreprise observe une maturité du marché de bureaux tandis que l'activité Retail montre des signes de saturation, notamment dans le centre-ville. De même, le marché hôtelier poursuit, pour sa part, son expansion. Round up des différents constats de JLL.

100.000 m² de bureaux livrés en 2019

L'offre limitée d'immeubles de qualité a impacté la performance du marché de bureaux à Casablanca au second semestre 2019. Selon JLL, l'activité de ce segment est restée faible. En parallèle, les loyers sont demeurés stables marquant sur la période une légère augmentation des taux de vacance. «Il est prévu que la nouvelle offre de bureaux de qualité fasse croître la concurrence entre les propriétaires afin de conserver leurs locataires. En même temps, l'introduction des OPCI devrait stimuler l'activité du marché durant les prochaines années», constate l'entreprise dans son récent rapport. Il est à noter qu'en 2019 plus de 100.000 mètres carrés de bureaux de qualité ont été livrés au niveau de Casablanca. De ce fait, la superficie totale des bureaux atteint sur l'année 1,88 million de mètres carrés



au niveau de la métropole. Les principales réalisations du deuxième semestre 2019 ont eu lieu au boulevard Abdelmoumen (l'immeuble Capital Office), à Sidi Maarouf (un immeuble de bureaux au sein du lotissement Florida Center Park) et à Casa Anfa (centre d'affaires Yasmine Signature). En 2020, Casablanca devrait connaître la finalisation de plusieurs projets dont un immeuble de bureaux de 13.000 mètres carrés sur le boulevard Bir Anzarane, la parcelle «R» à Casanearshore et deux immeubles de bureaux au sein du lotissement Florida Center Park. JLL démontre dans son analyse que les loyers moyens sont restés stables à environ 150 DH/m², alors que le taux de vacance a légèrement augmenté au second semestre 2019 pour atteindre 10%, contre 9% au premier semestre de la même année.

Une superficie commerciale de 345.000 m² d'ici 2022

La saturation du Retail dans le centre-ville a poussé des enseignes à se développer dans la périphérie de Casablanca. En dépit de l'achèvement de deux nouveaux centres commerciaux aux contours de Casablanca, l'activité Retail est restée stable en 2019. Le taux de vacance a baissé à 7%, contre 9% au premier semestre de l'année. «Bien que les taux de vacance aient diminué, la croissance soutenue du e-commerce et la forte concurrence du street retail incitent

les développeurs à repenser leurs concepts commerciaux et à mettre davantage l'accent sur l'enrichissement de l'expérience client avec plus d'espaces alloués à la restauration et au divertissement», observent les experts de JLL. La surface totale des centres commerciaux à Casablanca a atteint environ 190.000 mètres carrés à fin 2019. L'offre future de ce segment devrait ajouter environ 155.000 mètres carrés de surfaces commerciales au marché d'ici 2022



pour porter la surface totale des centres commerciaux à 345.000 mètres carrés.

Bientôt 20 nouveaux hôtels à Casablanca



L'offre hôtelière au niveau de Casablanca porte à ce jour sur une

capacité totale d'hébergement de 8.700 clés. JLL s'attend par ailleurs à un développement soutenu de ce marché au niveau de la métropole et ce avec plus de 20 hôtels prévus au cours des prochaines années. En effet, environ 1.100 clés devraient enrichir l'offre hôtelière casablancaise. S'agissant de la tendance 2019, on relève une baisse de 8% du tarif journalier moyen

atteignant ainsi les 104 dollars américains (soit l'équivalent de 980 DH) par rapport à la même période de l'année passée. Le taux d'occupation s'est établi à 58%. De même, le revenu par chambre disponible s'est replié de 18 % sur les onze premiers mois 2019 (janvier à novembre) pour atteindre les 60 dollars américains (soit l'équivalent de 566 DH).

La baisse des loyers industriels attendue

JLL anticipe dans son analyse une baisse des loyers industriels au cours des prochaines années. Ceci s'explique par les tarifs compétitifs proposés par les grands projets. «La disponibilité limitée de terrains industriels à des prix compétitifs a longtemps freiné le développement du secteur industriel à Casablanca. Une grande partie des zones urbaines destinées à un usage industriel n'a

jamais été développée, créant ainsi un terrain propice à la spéculation foncière», peut-on lire de l'analyse de JLL. S'agissant des principaux projets en cours de développement à Casablanca, on cite la zone industrielle d'Oulad Hadda (840 ha) à Mediouna ainsi que la zone industrielle d'Ahl Loughlam à Sidi Bernoussi (10 ha). Casablanca devrait arbitrer dans les années à venir le parc industriel de



Sahel Lakhayayta (140 ha) prévu dans le cadre du Compact II du Millennium Challenge.