

# Casablanca : l'immobilier professionnel renoue avec le dynamisme

■ Le volume des transactions a augmenté en 2018 grâce à une demande soutenue des multinationales. ■ Casanearshore et la première phase de Marina ont fait le plein ■ Les bd. Massira Al Khadra, Zerkoutni, Brahim Roudani et Anfa restent très attractifs ■ L'embellie se poursuivra cette année avec une offre diversifiée.

**L**e marché de l'immobilier professionnel poursuit sa marche en avant entamée depuis le début de 2017, après deux années de déprime due à des facteurs conjoncturels et à une inadéquation de l'offre à la demande. «Le volume de nos transactions est en hausse de 11% au troisième trimestre de 2018, soit 26 400 m<sup>2</sup> placés contre 23 800 m<sup>2</sup> une année auparavant», explique Imane Kabbaj, directrice générale du cabinet CBRE. Amins Maktoum, directeur études & conseil au cabinet de conseil en immobilier Blocks, parle d'un placement de 52 000 m<sup>2</sup>, à Casablanca intra-muros, contre 46 000 m<sup>2</sup>, soit une progression de 13%. Cette croissance est principalement portée par des transactions de taille significative, et reste localisée, notamment dans les zones Casanearshore et sur la Corniche d'Ain-Diab. «A elles deux, ces zones captent plus de 80% de la demande placée», précise Mme Kabbaj.

Néanmoins, si Casanearshore a remporté la palme d'or ces dernières années en termes de demande et de transactions nouées, la première position revient



cette année à la Marina. «Cela n'est pas la conséquence d'une absence d'attractivité de Casanearshore par rapport aux autres, mais d'un manque d'offre», explique M.Maktoum. En fait, la zone est complètement saturée, alors que le désir des entreprises de s'y installer est toujours prégnant. En plus de l'environnement idéal, que ce soit en matière de cadre, d'équipement et d'ergonomie, Casanearshore propose l'un des loyers les moins chers de toute la ville, même s'il a été relevé : 120 DH/

m<sup>2</sup> contre 110 DH/m<sup>2</sup> deux années auparavant. La Marina, quant à elle, est presque entièrement occupée ; la première phase est commercialisée à près de 98%.

## Redressement de Sidi Maarouf

«Ces zones sont prisées par les entreprises car elles disposent d'une offre de bureaux neufs et de qualité, en adéquation avec les besoins des utilisateurs (parkings, façades modernes, taille des plateaux, property management, services offerts...)», souligne M<sup>me</sup> Kabbaj.

A côté de ces deux zones, une autre, longtemps négligée, commence à montrer des signes de redressement. Il s'agit de l'entrée de ville/Sidi Maarouf qui, «par sa localisation et la diversité de l'offre qu'elle propose, se positionne aujourd'hui comme une zone de bureaux de plus en plus demandée. Elle a même pris une part de marché de 14% en 2018 contre 5% en 2013». La raison, de nouveaux immeubles de qualité répondant aux normes internationales, en termes d'équipement, de gestion et de maintenance, sont sortis de terre. «Ce quartier a connu le placement de 8500 m<sup>2</sup> l'an-

née dernière. Une transaction a été conclue à un niveau de loyer de 200 DH/m<sup>2</sup>. Du jamais vu à Sidi Maarouf», s'étonne M.Maktoum.

**LA DEMANDE DEVRAIT RESTER SOUTENUE, L'OFFRE SERA PLUS DIVERSIFIÉE ET LES LOYERS POURRAIENT S'APPRÉCIER LÉGÈREMENT**

En plus de ces zones, le quartier central des affaires que sont les bd. Massira Al Khadra, Zerkoutni, Brahim Roudani et Anfa restent très attractifs. D'ailleurs, un volume de 10 000 m<sup>2</sup> a été récemment occupé notamment par un groupe d'écoles d'enseignement supérieur.

## Des exigences pointues dans le choix des locaux

Du côté de la demande, les professionnels interrogés estiment qu'elle est diversifiée, et émane aussi bien des clients marocains que des multinationales. «Si l'on note ces dernières

années une prépondérance des transactions de taille significative, une hausse des transactions de moins de 300 m<sup>2</sup> représente 16% du total observé cette année (contre seulement 7% en 2016) est également remarquable», explique M<sup>me</sup> Kabbaj. La location représente le gros des transactions ; les entreprises préférant ainsi garder les liquidités pour des besoins liés au développement de l'activité. Cette logique est surtout le propre des multinationales. En revanche, les sociétés marocaines optent pour l'acquisition, en leasing notamment.

Dans tous les cas, les entreprises ont des exigences pointues dans le choix de leurs locaux, à savoir la disponibilité des places de parking, la proximité des transports en commun et des services de restauration, la qualité des immeubles en matière d'espaces d'accueil, de luminosité et divisibilité des plateaux, de hauteurs sous plafonds....

Selon les professionnels, la demande devrait rester soutenue, l'offre sera plus diversifiée et les loyers pourraient s'apprécier légèrement. En plus de la Marina qui devrait continuer à tirer le marché, la tour CFC, qui est fin prête, offre une superficie totale 21 000 m<sup>2</sup>, dont au moins 6 000 m<sup>2</sup> déjà réservés par des opérateurs dont PWC, Orange ou encore Bank Al Maghrib. «On devra assister à un boom des centres d'affaires et des espaces de coworking, qu'ils soient marocains et étrangers», souligne M.Maktoum.

Les entreprises, pour leur part, seront à la recherche d'espaces de travail favorisant la transversalité, la transparence et la collaboration entre les équipes. «Dans ce sens, elles investiront dans leur aménagement afin qu'il soit vecteur d'image et de performance», anticipe M<sup>me</sup> Kabbaj ■

IBTISSAM BENCHANNA

## Le loyer moyen en hausse de 6,2%

Le loyer moyen a connu une légère hausse en 2018, par rapport à son niveau de l'année dernière. Il s'est établi à Casablanca à 154 DH HT hors charges/m<sup>2</sup>/mois, en hausse de 6,2% par rapport à l'année 2017 (145 DH HT HC/m<sup>2</sup>/mois). «Les loyers varient de 120 DH HT HC/m<sup>2</sup>/mois à CasaNearshore à 180 DH HT HC/m<sup>2</sup>/mois, à Ain Diab et Sidi Maarouf. A l'acquisition, les prix au mètre carré varient de 13 000 DH/m<sup>2</sup> à Ain Sebaa, à 19 000 DH/m<sup>2</sup> à Sidi Maarouf. En moyenne, ils sont passés d'une moyenne de 17 500 DH en 2017 à 16 000 DH/m<sup>2</sup> en 2018, soit un recul de 8,6%», détaille Imane Kabbaj, DG de CBRE. A ces niveaux de prix, le rendement varie de 8% à 9% pour des immeubles de bureaux «prime» – grade A (immeubles de qualité) ■