

## Immobilier de bureaux

## Le marché retrouve son tonus à Casablanca

## • Les conclusions d'une analyse du cabinet Deloitte

## • Tour CFC: la quasi-totalité commercialisée

52 nouveaux chantiers sont recensés cette année à Casablanca. Parmi cet excès de production dans la métropole, 32 nouveaux chantiers ont été lancés cette année sur une surface de plus de 82.000 m<sup>2</sup>. L'encours de production consolidé est de 200.000 m<sup>2</sup> dans la capitale économique. Ce qui démontre la maturité du marché des bureaux neufs à Casablanca: 52 chantiers en 2019 (contre 43 en 2018) avec 22% des surfaces pré-commercialisées. Ce sont là les conclusions d'une étude récente réalisée par le cabinet **Deloitte** Casablanca Office Crane Survey 2019. L'analyse fait le constat d'une vigueur de l'activité de construction de

des affaires. Ce qui apporte une offre avec une très grande variété d'actifs allant de 750 m<sup>2</sup> à 13.000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, l'entrée sud de Casablanca maintient un niveau de production élevé avec plus de la moitié des surfaces en chantier. En même temps, le niveau de production dans le secteur Casa hors QCA a été réduit de 36%, déduit l'étude. Côté livraisons, les consultants relèvent une «forte reprise», excédant le niveau atteint en 2014 (87.000 m<sup>2</sup>), mais

en deçà du record de 2013 (120.000 m<sup>2</sup> livrés). Une année marquée par les livraisons de plusieurs immeubles de Casa Marina.

La demande placée a été très dynamique cette année. Il s'agit de quelque 87.000 m<sup>2</sup> dans des immeubles livrés ou en chantier. Ce qui représente une hausse de 65% par rapport à la même étude (Office Crane Survey) en 2018. Cette évolution est attribuée en partie à la commer-

cialisation de la quasi-totalité de la tour CFC, mais également à la pré-commercialisation d'immeubles dans l'entrée sud de la ville (Parcelle K, CFC, SUTM Sidi Mounif notamment). Il s'agit là de deux secteurs-clés (Casa hors QCA et entrée sud de la ville) avec des standards élevés et qui continuent d'attirer les utilisateurs d'espaces bureaux. □

A.R.

## Forte croissance des chantiers/livraisons et de la demande placée

**S**ELON le cabinet **Deloitte**, le marché de bureaux neufs du Grand Casablanca se stabilise à 200.000 m<sup>2</sup> d'encours de production, avec une demande placée de plus de 92.000 m<sup>2</sup>. D'ici fin 2019, ce sont plus de 106.000 m<sup>2</sup> qui devraient être livrés. Par ailleurs, le rythme des livraisons a retrouvé son niveau de 2014 avec près de 92.000 m<sup>2</sup> achevés. Ce niveau a été atteint grâce à la contribution de l'ensemble des zones, exceptée celle de QCA. Cette faiblesse passagère pour le Casa QCA sera complètement contrebalancée dans les années à venir grâce aux nouveaux chantiers enregistrés cette année dans ce secteur. □

bureaux... avec le nombre de grues le plus élevé jamais réalisé depuis 2015.

La ville de Casablanca se compose de 3 zones historiques: le centre-ville historique (CVH), le quartier central des affaires (QCA) et l'entrée de ville (EDV). S'y ajoutent deux zones nouvelles que sont la corniche Ain Diab et Casanearshore en plus d'une zone industrielle (Ain Sebaâ) caractérisée par une offre de bureaux intégrés aux unités industrielles ou encore une nouvelle zone en cours de développement, celle du pôle urbain Casa Anfa, géré par l'Auda (Agence d'urbanisme et de développement d'Anfa), filiale CDG.

Selon l'étude de **Deloitte**, la tendance cette année est à la multiplication de nouveaux chantiers dans le quartier central

## Immobilier de bureaux

## Le palmarès par quartier à Casablanca

## • Regain d'intérêt pour le centre-ville

## • Quartier central des affaires, Sidi Maârouf, Ain Sebaâ... la demande à la loupe

«**A**PRÈS une année quasi blanche de lancement de nouvelles opérations, la zone QCA (quartier central des affaires) a connu une renaissance en 2019 avec le lancement de 10 nouveaux chantiers», déduit une analyse du cabinet **Deloitte**. À l'inverse, la commercialisation marque le pas à un niveau très faible.

15.000 m<sup>2</sup> via trois immeubles mi-tiers, ce regain d'intérêt est porté par le lancement de deux grandes opérations: l'immeuble Longchamp (Henri-Jean-Ferme Bretonne), qui représente la plus grande mise en chantier (plus de 13.000 m<sup>2</sup>) et l'ensemble Abdelmoumen Office. Un pari qui injecte plus de



qui totalisent plus de 5.200 m<sup>2</sup>. Ceci étant, le rythme des livraisons devrait retrouver son niveau d'antan: 46.000 m<sup>2</sup> devraient arriver sur le marché à fin 2020, dont 19.000 m<sup>2</sup> d'ici fin 2019. Seul bémol, malgré la dynamique des chantiers et des livraisons, la commercialisation aura été quasi nulle sur le début de l'année. A peine un millier de mètres carrés placés. L'an dernier, à la même période, le taux de commercialisation était autour de 30%, contre 50% en 2017

2018). Cette hausse s'explique par la livraison des quatre tours Marina Marjane situées dans le périmètre de la Marina ainsi que les premiers immeubles de Casa Anfa (la tour CFC notamment). Quoi qu'il en soit, le rythme d'absorption de l'excès de production reste faible: moins de 22% des chantiers ont été pré-commercialisés, contre 38% en 2018. En même temps, la demande placée sur des opérations livrées de la zone Casa hors QCA a connu une hausse de (24.000 m<sup>2</sup>) avec le maintien du taux de commercialisation autour de 50%. Ce qui renvoie sur la demande et les besoins des utilisateurs en immeubles aux standards internationaux. C'est surtout le cas pour les filiales de multinationales, d'organismes financiers, banques, assurances... Casablanca hors QCA est la zone de prédilection des investisseurs institutionnels qui portent 60% des surfaces en construction. D'ailleurs, à fin mars dernier, il ne restait plus que 700 m<sup>2</sup> disponibles sur les 17.000 m<sup>2</sup> de la tour CFC.

Pour la zone située à l'entrée sud de la métropole, l'intérêt des investisseurs et utilisateurs est grandissant tant pour les nouveaux chantiers (10 programmes sur un total de 20 chantiers en cours) que pour les livraisons. Les surfaces pré-commercialisées

## Ain Sebaâ: l'effet tram...

**S**UR la partie est (entrée est de Casablanca), l'activité a connu une légère embelie en 2019, à travers la commercialisation d'un actif de taille significative. Cette zone (Ain Sebaâ-Chefchaouen) accueille 5.205 m<sup>2</sup> de chantier (via 3 programmes), 27% des surfaces sont pré-commercialisées et 11.691 m<sup>2</sup> livrés en un an. Réputé pour son caractère industriel, ce secteur souffre encore d'un déficit de chantiers dédiés à l'activité bureaux ainsi qu'un manque d'engagement auprès des grands utilisateurs. Fait marquant cette année: l'effet tramway! En effet, le tramway a été lancé début 2019. Depuis, il dessert des quartiers à forte densité démographique ainsi que ceux accueillant des activités industrielles et tertiaires. La tendance désormais est à la valorisation du foncier situé à proximité du tram avec une forte reconversion vers le résidentiel. □

et 40% en 2016. Au 31 mars dernier, «les chantiers recensés manquent probablement un tournant avec l'apparition de nouveaux investisseurs institutionnels (bancs, personnes physiques) qui se positionnent sur Casa QCA en lançant des opérations tertiaires», précise l'étude **Deloitte**. Hors le quartier central des affaires, l'offre a retrouvé un volume élevé de livraisons au-dessus des années 2014 à 2017. Sur cette zone-là, il y a 14 chantiers en cours. Soit un volume global de 38.000 m<sup>2</sup> à fin mars dernier. En revanche, l'évolution de la production neuve y a enregistré une baisse de 36% par rapport à 2018. Selon **Deloitte**, cet excès de production devrait repartir à la hausse dès le 3e trimestre compte tenu du lancement des tours CFC sur le périmètre du pôle Casa Anfa, souligne l'analyse. Par ailleurs, le volume des livraisons (47.000 m<sup>2</sup>) a enregistré une croissance exponentielle cette année sur cette zone (plus de 6 fois le volume de

butent un record (33.000 m<sup>2</sup>, soit près de 28.000 m<sup>2</sup>), alors que le taux de commercialisation marque le pas. Sur cette partie, 100.761 m<sup>2</sup> sont en chantier.

L'excès de production dans ce secteur (entrée sud de Casablanca) est contrasté: 20 chantiers en cours totalisant 100.000 m<sup>2</sup> dont 10 nouveaux (18.400 m<sup>2</sup>)... En revanche, l'activité est en baisse de 9% par rapport à 2018. Et pour cause, 2019 est marquée par une décreta mette de la taille des opérations. Côté livraisons, la tendance est à la hausse (28.000 m<sup>2</sup> contre 23.000 m<sup>2</sup> en 2018). Selon **Deloitte**, ce niveau de livraisons est concentré essentiellement à Sidi Maârouf (notamment La Colline), en bordure du nouveau port à hubaux. En 2020, cette tendance haussière devra s'accroître avec l'immeuble CFC (13.000 m<sup>2</sup>) et les bâtiments (Parcelles K et R) de Casanearshore (50.000 m<sup>2</sup>). □