

**Tendances, perspectives, opportunités ...**

# JLL décrypte le marché de l'immobilier tertiaire à Casablanca

Le marché des bureaux à Casablanca reprend progressivement son dynamisme. En dépit des nombreux projets livrés d'ici fin 2022, la demande reste faible et limitée à des surfaces inférieures à 5.000 m<sup>2</sup>, selon le cabinet de conseil international Jones Lang LaSalle (JLL) qui a organisé, jeudi 16 juin à Anfaplace, une conférence faisant état des principales évolutions du secteur. Face à la hausse de la vacance, les promoteurs et investisseurs repensent leurs stratégies pour proposer des environnements de travail attractifs à des prix compétitifs. Dans ce schéma, Casablanca concentre le plus grand parc immobilier de bureaux du Royaume. Les taux de vacance dans les quartiers du Centre-ville et Abdelmoumen sont donc élevés et leur dynamique s'oriente vers une baisse de la valeur locative des immeubles de la zone, selon JLL. Le ralentissement de l'activité dans le secteur tertiaire, lié aux incertitudes Covid, a fortement impacté le marché des bureaux ces deux



dernières années et contribué à une augmentation de la vacance sur l'ensemble des segments, explique la même source. En termes de chiffres, la vacance de bureaux à Casablanca a augmenté ces trois dernières années et atteint environ 25% du parc qualitatif, à fin 2021. Les loyers faciaux d'immeubles Grade A ont baissé dans la majorité des destinations tertiaires de la ville, pour atteindre un loyer moyen de 140 à 160 MAD/m<sup>2</sup>/mois. D'ici fin 2022, l'offre de bureaux Grade A devrait compter 140.000 m<sup>2</sup> de sur-

faces supplémentaires, selon JLL. «Cette rapide augmentation de l'offre va enclencher une concurrence forte et une nécessité d'adaptation des bailleurs afin d'accompagner au mieux les utilisateurs de demain», indique la même source. Le quartier Casa Anfa et son projet phare, Casablanca Finance City, concentre l'essentiel de l'offre future et devrait, selon JLL, s'affirmer à terme comme le nouveau hub tertiaire de la ville. Dans ce sens, les nouveaux quartiers d'affaires en pleine émergence

restent dynamiques, avec des prix atteignant 22.000 à 27.000 MAD le m<sup>2</sup> (neuf). Une enquête présentée à cette occasion dévoile que 47% des sondés considèrent l'offre en immobilier d'entreprise «pas suffisamment» adaptée, tandis que 7% l'estiment «pas du tout» adaptée. Dans 74% des cas, la raison avancée est relative au coût, jugé trop élevé. «Nous nous sommes donc focalisés sur la demande et avons examiné la manière dont ils percevaient l'offre de l'immobilier d'entreprise à Casablanca», indique

William Simoncelli, directeur et fondateur de Carré Immobilier.

Les panélistes ont été amenés à se prononcer sur leurs éventuelles recherches de locaux d'activité à Casablanca durant les trois dernières années, et sur leurs recherches de locaux pour les trois prochaines années. Ainsi, 52% d'entre eux ont affirmé avoir recherché un local d'activité lors des 3 dernières années. Les surfaces principalement recherchées concernaient des superficies globalement modérées, inférieures à 300 m<sup>2</sup> dans 60% des cas. Il en ressort que 48% des projets de recherches d'actifs n'ont pas abouti. Concernant les 3 années à venir, l'enquête a relevé une certaine stabilité de la demande malgré le contexte économique post-Covid. Certains aspects de la demande, cependant, changent. Ainsi, 52% des sondés déclarent être à la recherche d'investissements dans de nouveaux locaux, attestant une certaine continuité concernant le volume global de la demande.