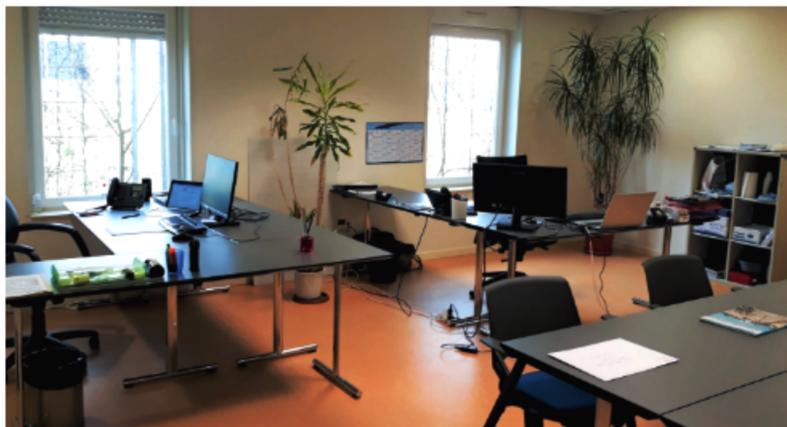


Dimanche 28 Aout 2022 - Par admin

# Immobilier de bureau: un marché sous pression



**Souffrant d'une abondance de l'offre et d'un changement dans la nature de la demande, ce marché est à la recherche d'un nouveau souffle.**

**L**e marché de l'immobilier a été fortement perturbé par la crise Covid. Une situation qui n'est pas prête de se retourner, à en croire les résultats de la grande enquête réalisée par Carré Immobilier sur l'immobilier d'entreprises.

Le broker a choisi de concentrer cette enquête, première du genre pour Carré Immobilier, sur la capitale économique, Casablanca. En comparant les besoins des trois dernières années avec les projets des trois années à venir, «l'enquête nous a permis de constater des évolutions notables de la demande, et dans le même temps une certaine continuité», explique en préambule William Simoncelli, Directeur général de Carré immobilier. Selon lui, «l'enquête ne révèle pas vraiment un boum de la demande, alors que le contexte sanitaire et économique tend vers un retour à la normale. En revanche, la demande évolue en matière de type de bien et de modalité»

Cette demande, couplée aux évolutions technologiques, a également impacté les modes de fonctionnement des entreprises. Développement du télétravail et nouveaux modes de management ont bouleversé les habitudes et le comportement des professionnels. «Nous avons cherché à savoir si cela avait concrètement eu une influence sur les besoins immobiliers des entreprises», explique le professionnel pour qui la qualité a plutôt tendance à l'emporter sur la quantité. Ainsi, si les professionnels s'orientent à l'avenir plus volontiers vers l'acquisition de biens au détriment de

la location, l'attrait pour des surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup> va en grandissant. En ce qui concerne les terrains, c'est la tendance inverse qui s'observe, avec une demande plus importante pour des superficies à partir de 3.000 m<sup>2</sup>. L'enquête a également permis de mettre en évidence une certaine inadéquation de l'offre disponible avec les besoins des professionnels.

En effet, seulement la moitié des projets immobiliers d'entreprise initiés ces trois dernières années par les répondants s'est concrétisée. Le coût, les problématiques de stationnement et d'accessibilité sont les principaux freins avancés par le panel.

## Des projets qui aboutissent une fois sur 2

Un répondant sur deux indique avoir trouvé l'actif recherché. Soit 48% des projets qui n'ont donc pas abouti ! Ce sont les TPME et le secteur des services qui ont eu le plus de mal à réaliser leur projet. Moins nombreuses à avoir eu des projets ces trois dernières années et recherchant des espaces plus grands, 82% des grandes entreprises (GE) ont vu aboutir leur recherche.

## Une demande potentielle qui évolue peu

52% des interrogés ont des projets d'investissement dans de nouveaux locaux d'activités durant les trois prochaines années. Il est intéressant de constater que ce taux correspond à celui des projets passés. Il semble donc que le volume global de la demande ait peu, voire pas évolué. Si en ce qui concerne les TPME, les ratios sont relativement stables en comparaison aux projets passés, les grandes entreprises sont plus nombreuses à prévoir des investissements immobiliers pour les années à venir. «Peut-être le signe d'une reprise d'activité post-covid plus significative ?», se demande le broker.