

## Bureaux Casablanca 2016

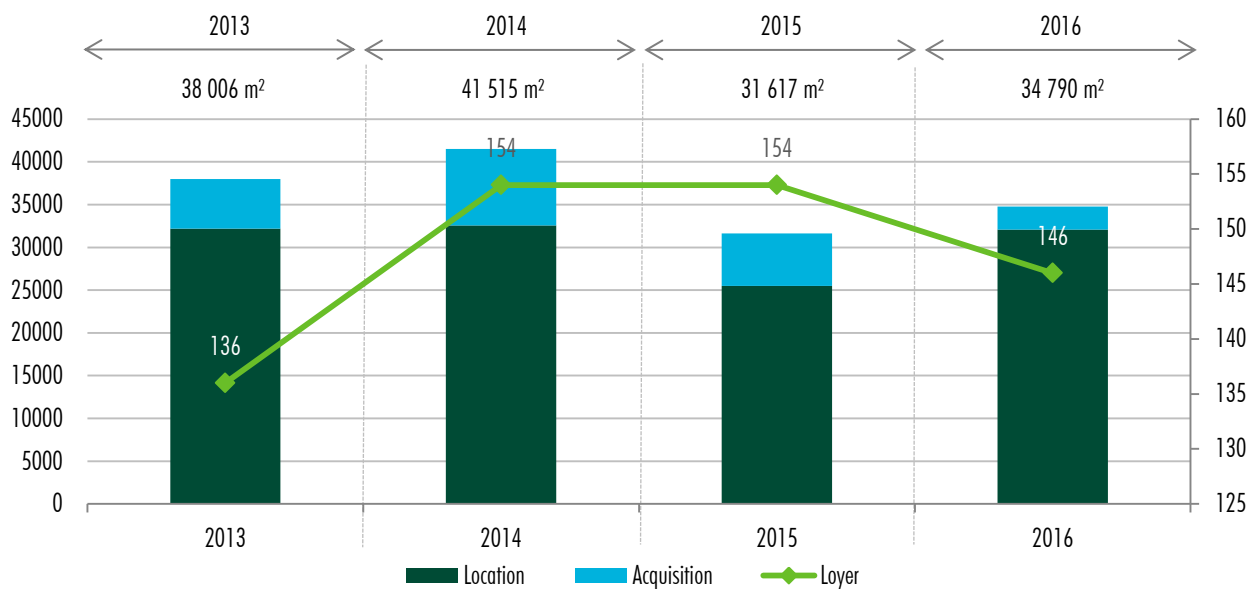
# Une année en légère hausse, portée par les secteurs Corniche Ain Diab et Casanearshore

▲ Demande placée  
+10 %

● Loyer moyen  
-5 %

● Loyer prime  
-26 %

Figure 1: Evolution de la demande placée et du loyer moyen à Casablanca \*variation 2015 – 2016



Source: CBRE/statimmo, 2016

### POINTS CLES

- Surface placée en hausse de 10 %
- Loyer moyen en baisse à 146 MAD/m²/mois HT HC
- La zone Corniche Ain-Diab capte la majeure partie de la demande placée (41%)
- La zone Casanearshore demeure dynamique avec près de 11.800 m² placés
- Ralentissement des livraisons par rapport aux années précédentes, avec 26.950 m² livrés contre 100.000 m² livrés en moyenne sur la période 2014-2015

### PRINCIPAUX INDICATEURS DE L'ANNÉE 2016

A fin 2016, le **stock total** de bureaux dans le Grand Casablanca est estimé à **1.677.163 m²** en légère hausse (1,6%) par rapport à fin 2015. Le rythme des livraisons reste modéré cette année avec **26.950 m² livrés**, situés principalement sur la zone Corniche Ain-Diab (20.600 m²).

La **demande placée globale** s'établit à **34.790 m² en 2016, en légère hausse** par rapport à l'année 2015. Elle reste néanmoins en baisse par rapport à l'absorption historique moyenne enregistrée sur la période 2013-2014. La demande placée s'accompagne d'une baisse de 5% du **loyer moyen** sur la ville, qui s'établit à **146 MAD HT HC/m²/mois**, contre 154 MAD HT HC/m²/mois en 2015.

Après une année 2015, où l'on a enregistré une baisse de 24% de la demande placée, la baisse du loyer moyen explique en partie la hausse du volume placé en 2016 et marque le démarrage d'un

nouveau cycle face à la situation de suroffre que connaît le marché.

**LES CRITÈRES D'IMPLANTATION DES UTILISATEURS RESTENT PRINCIPALEMENT LA QUALITÉ DES IMMEUBLES PROPOSÉS ET LEUR ENVIRONNEMENT, QUI PRIMENT SUR LA LOCALISATION.**

*Une demande placée captée en grande majorité par les secteurs Corniche Ain Diab et Casanearshore.*

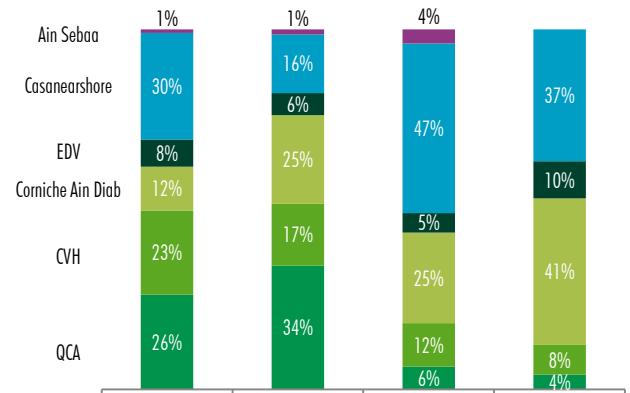
L'année 2016 confirme la prédominance du secteur **Corniche Ain-Diab** qui capte 41% de la surface locative placée en 2016 avec **13.075 m<sup>2</sup>** contre 6.414 m<sup>2</sup> en 2015. **13 prises à bail** y sont recensées en 2016 contre 7 en 2015, concentrés principalement sur le projet *Casablanca Marina* qui a vu la livraison de trois nouvelles tours de bureaux en 2016. Le loyer moyen y est le plus élevé de la ville, quasi stable à **181 MAD/m<sup>2</sup>/mois** (-2%). **Casanearshore** affiche aussi un dynamisme évident et concentre 37% de la demande placée en 2016. La surface placée ressort à 11.766 m<sup>2</sup> pour 7 transactions. Le loyer moyen demeure stable à **111 MAD/m<sup>2</sup>/mois**.

**L'Entrée De Ville (EDV)** affiche quant à elle des performances en hausse par rapport à l'année 2015. Avec **5 transactions** enregistrées en 2016 (+150%), ce secteur représente 10 % de la surface placée dans la ville soit **3.283 m<sup>2</sup>**. Le loyer moyen se place à **123 MAD/m<sup>2</sup>/mois** en hausse de 6% par rapport à 2015.

*Les secteurs bureaux historiques de Casablanca Quartier Central des Affaires et Centre Ville Historique pâtissent, quant à eux, d'un tassement de l'offre disponible, entraînant une sous-performance de ces secteurs.*

En effet, malgré une demande exprimée élevée pour le **QCA**, qui reste le quartier bureaux « prime » de Casablanca, les utilisateurs privilégient dans leur décision de relocation, la modernité des immeubles et les services offerts.

Figure 2: Evolution sectorielle de la demande placée locative en m<sup>2</sup> (2013 – 2016)



Source: CBRE/statimmo, 2016

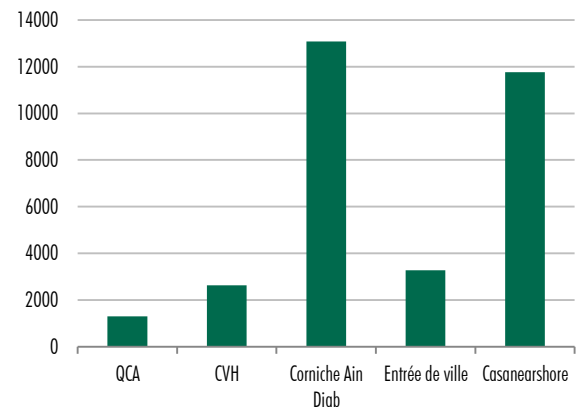
Figure 3: Loyers faciaux 2016 (en MAD HT HC/m<sup>2</sup>/mois)

	Loyers moyens pondérés		Loyer maximal
QCA	156	↓	182
CVH	155	↑	185
Corniche Ain Diab	181	↓	185
EDV	123	↑	165
Casanearshore	111	↓	115

↑ Evolution 2015/2016

Source: CBRE/statimmo, 2016

Figure 4: Demande placée locative 2016



Source: CBRE/statimmo, 2016

Le **Quartier Central des Affaires (QCA)** en très fort repli sur l'année 2015, reste sur une tendance baissière en 2016, avec 1.306 m<sup>2</sup> placés, et ne représente plus que 4% de la demande placée. Le loyer moyen s'établit à **156 MAD/m<sup>2</sup>/mois** soit une baisse de 24% par rapport à l'année 2015.

Même tendance observée au niveau du secteur **Centre Ville Historique (CVH)**, où la demande placée s'établit à **2.640 m<sup>2</sup> (-14%)** pour un loyer moyen de **155 MAD/m<sup>2</sup>/mois**, en hausse de 24% par rapport à 2015. L'offre de ce secteur est essentiellement constituée d'immeubles de plus de 5 ans et comprenant des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

Enfin la zone **Ain Sebâa** n'a enregistré aucune transaction cette année.

**UNE ANNÉE RECORD EN TERME DE TAILLE DES TRANSACTIONS ET UNE DEMANDE INSATISFAITE EN PETITES SURFACES DE QUALITÉ**

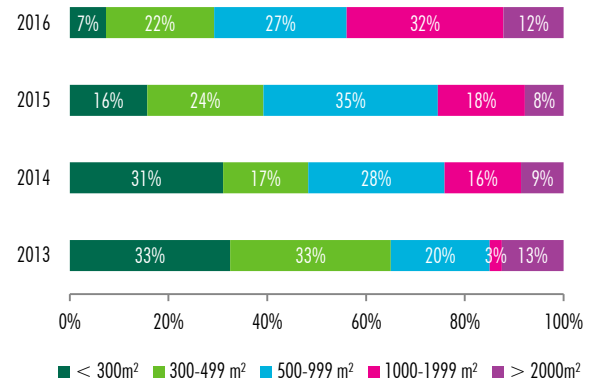
L'année 2016 a été marquée positivement par le mouvement d'utilisateurs de taille significative, avec **44% des transactions** portant sur des surfaces **supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>** contre 22% en moyenne sur 2013-2015. L'augmentation de la taille des superficies des transactions se justifie par la taille des plateaux disponibles dans des projets tels que Casanearshore, Casablanca Marina et immeubles EDV.

A l'inverse, **les transactions de moins 300 m<sup>2</sup>** ne représentent que 7% du total observé cette année, traduisant le manque d'offre de bureaux de qualité d'une telle superficie, pourtant prisée par une certaine typologie d'utilisateurs.

**SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES**

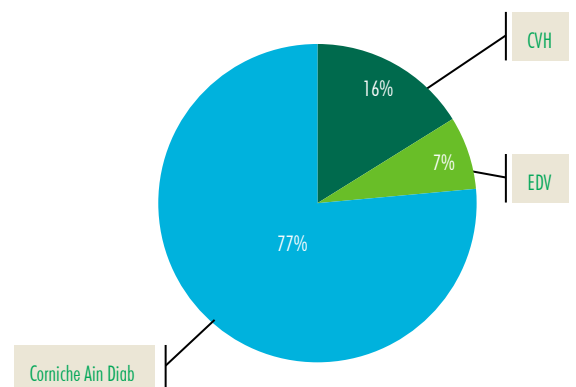
L'année 2016 reste globalement stable par rapport à l'année dernière, avec une légère reprise au niveau du marché locatif, sans pour autant retrouver le dynamisme de 2014.

Figure 5: Evolution de la taille des transactions (2013-2016)



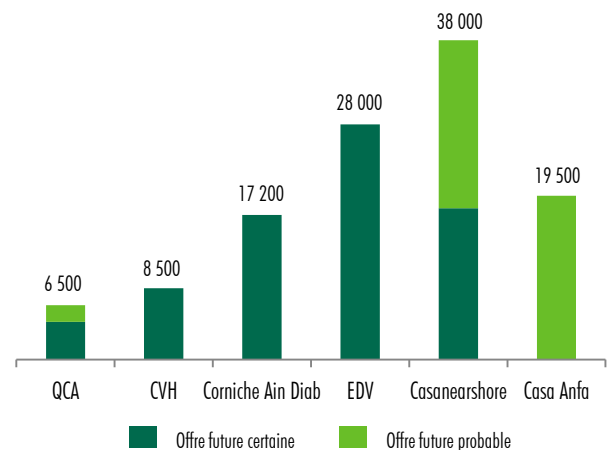
Source: CBRE, 2016

Figure 6: Répartition des livraisons par secteur en 2016



Source: CBRE, 2016

Figure 7 : Offre future à horizon 2019



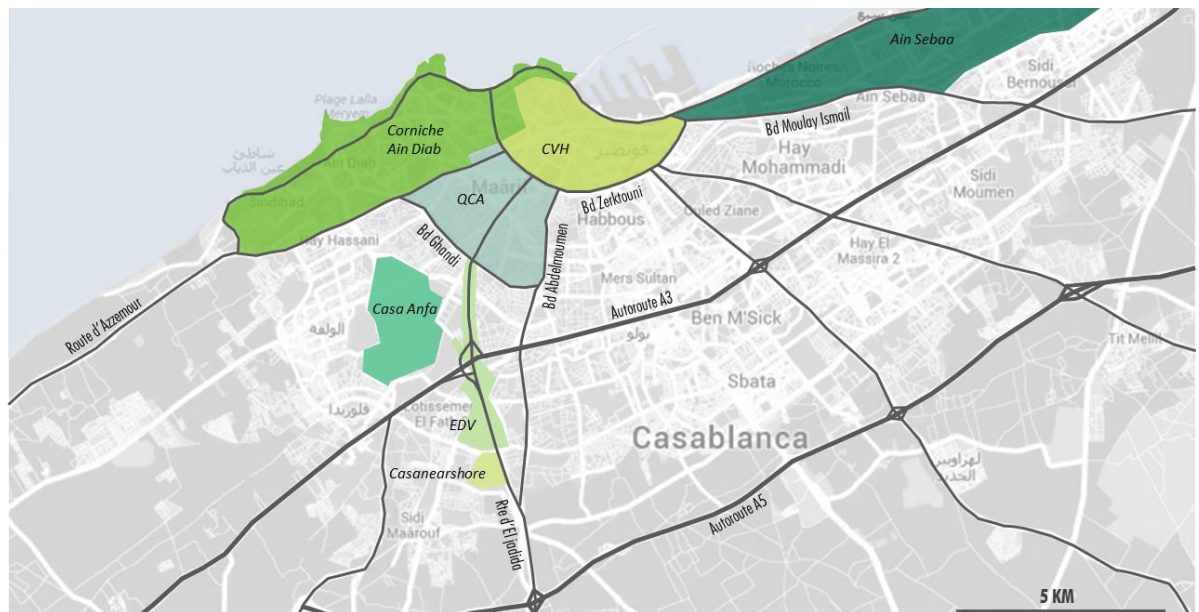
Source: CBRE, 2016

La demande placée portée sur de grandes superficies concerne essentiellement le projet *Casablanca Marina* où trois nouvelles tours de bureaux ont été livrées. A noter qu'en 2016, le secteur Corniche Ain Diab représente 77% des livraisons et capte 41% de la demande.

En 2017, les besoins des utilisateurs pour des locaux de qualité continueront de les pousser vers des programmes neufs offrant des surfaces plus fonctionnelles et proposant des services (parkings...), au détriment de la localisation des immeubles. D'après nos estimations, 117.700 m<sup>2</sup> devraient être livrés à horizon 2019 pour les satisfaire. Une offre future à mettre en perspective face aux 228.550 m<sup>2</sup> livrés sur 2014-2016.

Les secteurs bureaux historiques de Casablanca (EDV, CVH et QCA), avec une offre future relativement conséquente (36,5% du stock prévisionnel total) et une demande placée assez faible depuis début 2015, devraient ainsi voir leur demande placée augmenter, parallèlement à la baisse de la demande placée sur le secteur Corniche Ain Diab, qui prévoit une offre future court terme limitée.

En effet, avec la livraison prochaine du projet Casablanca Marina, le marché bureaux de Casablanca devrait connaître un net ralentissement des rythmes de production et ce, en attendant la livraison des immeubles de bureaux du quartier CasaAnfa et des autres chantiers prévus à horizon long terme (Wessal CasaPort, Zenata,...).


**CONTACTS**

**Imane Kabbaj**  
 Managing Director  
 Imane.kabbaj@cbre.com

**Houda Qermane**  
 Head of Research  
 Houda.qermane@cbre.com

**Amine Maktoum**  
 Senior consultant Agency Offices  
 Amine.maktoum@cbre.com

**CBRE OFFICES**

**CBRE MAROC**  
 97 BOULEVARD AL MASSIRA AL KHADRA  
 20100 CASABLANCA  
 +212 5 22 77 89 80

**POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR CBRE RESEARCH, OU POUR ACCÉDER À D'AUTRES RAPPORTS, VEUILLEZ VISITER LE GLOBAL RESEARCH GATEWAY À L'ADRESSE SUIVANTE: [WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY](http://WWW.CBRE.COM/RESEARCHGATEWAY).**