

PANORAMA BUREAUX - CASABLANCA



ALHAMBRA PROPERTY
Investment Strategy

Avril 2019

2018 : Une année en demi-teinte

Contacts

Rim BLALI

Consultante

rib@alhambrapropertyis.com

+212 620 695 793

Abdelhadi MEKOUAR

Consultant

ame@alhambrapropertyis.com

+212 620 695 792

Nazih CHENTOUF MRICS RV

Partner

nch@alhambrapropertyis.com

+212 620 695 790

> EXECUTIVE SUMMARY

- + Croissance continue du parc de bureaux à 2,7 millions de m² fin 2018, incluant non seulement les immeubles à usage exclusif de bureaux privés et publics, mais également les immeubles résidentiels convertis en bureaux.
- + Recul de 41% des livraisons en 2018, avec d'une part une baisse des livraisons dans le QCA (Quartier Central des Affaires) et d'autre part des livraisons dynamiques dans l'Entrée de Ville Sud.
- + Ralentissement de la demande placée, sauvée in extremis par un 4^{ème} trimestre flamboyant et une transaction record.
- + Montée en puissance du secteur Casa hors QCA à travers ses deux secteurs aux normes internationales : Casa Marina et Casa Anfa.

Mentions légales

Alhambra Property Maghreb, Sarl enregistrée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro 250.717

Domiciliée 59 bvd Zerktouni, 20000 Casablanca, Maroc

Une population jeune et active

La population marocaine compte plus de 35 millions d'habitants dont 10% dans la capitale économique. Avec un taux de croissance annuel moyen de 1,6% entre 2004 et 2014, Casablanca se place au 1^{er} rang des capitales économiques nord-africaines.

La population casablancaise est essentiellement jeune. En effet, 23,5% ont moins de 15 ans et plus de la moitié a moins de 35 ans. De plus, le taux d'activité de la préfecture de Casablanca est de 52,4% en 2014, contre 50,7% dans la Région de Casablanca Settât, avec une dichotomie très nette entre le taux d'activité des hommes (73,3%) et des femmes (32,5%).

Les IDE (Investissements Directs Etrangers) et le PIB (Produit Intérieur Brut) en forte hausse

Le PIB du Maroc a franchi le seuil des 120 milliards d'US\$ (à prix courants) en 2018, et se classe comme la 6^{ème} puissance économique en Afrique.

Le Maroc a bénéficié de plus de 33 milliards d'US\$ d'investissements directs étrangers entre 2006 et 2018. Cette attractivité est favorisée par la stabilité politique, la position géographique stratégique et par une économie dynamique.

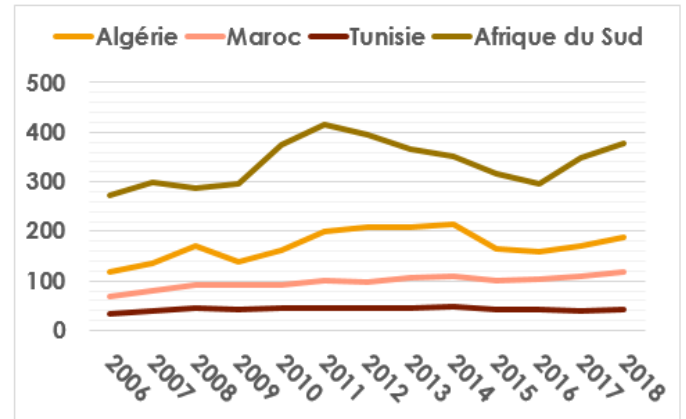
De plus, la Région du Grand Casablanca est caractérisée par une infrastructure portuaire, aéroportuaire, ferroviaire et routière facilitant la circulation des marchandises et des personnes. Ces éléments ont permis la création du CFC (Casa Finance City), place financière de 1^{er} rang dont la finalité est de permettre aux 200 entreprises déjà agréées fin 2018 de rayonner sur toute l'Afrique.

La création d'emplois

L'économie marocaine a créé en 2018 plus de 112.000 emplois nets, en hausse de 23% par rapport à l'année 2017, et de 32% par rapport à la moyenne des emplois créés.

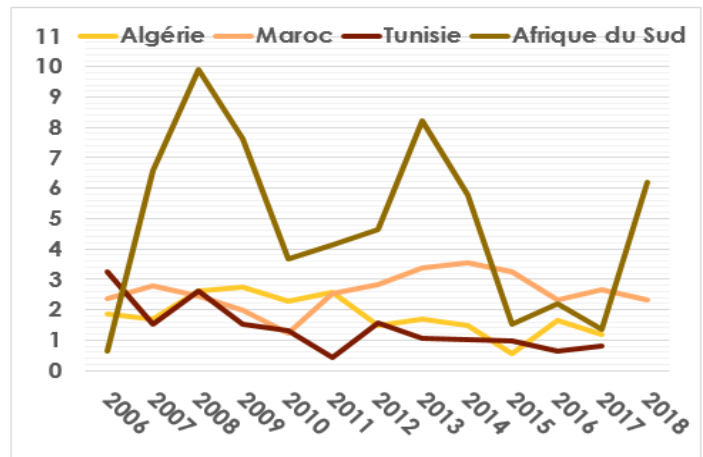
Le secteur de services a créé en 2018, à lui seul, 65.000 emplois, soit le double des emplois créés en 2017 (point bas sur 12 ans), juste en-dessous de la moyenne décennale.

Graphique 1: Evolution du PIB (milliards d'US\$ courants)



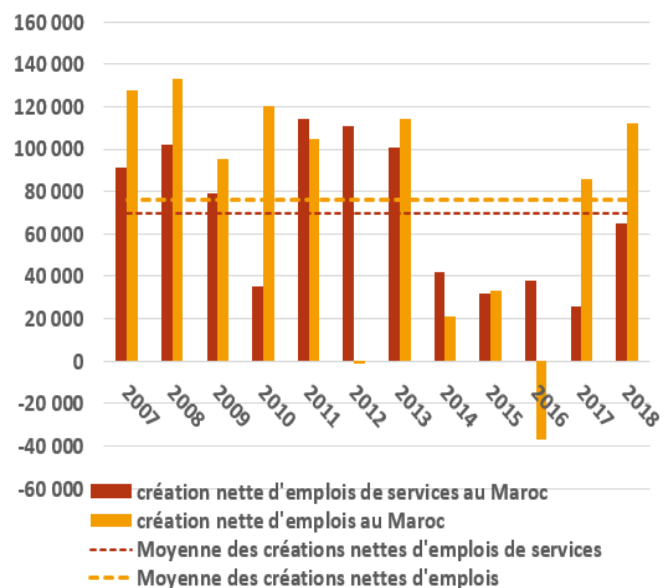
Source: Banque Mondiale

Graphique 2: Evolution des IDE (milliards d'US\$ courants)



Source: Banque Mondiale

Graphique 3: Evolution de la création d'emplois nets au Maroc, en particulier dans le secteur de services



Source: Haut Commissariat au Plan

Périmètre de l'étude

Cette analyse a été réalisée sur le périmètre géographique de Casablanca et exclut Mohammedia et Bouskoura.

L'analyse du parc est basée sur le recensement des immeubles à usage exclusif de bureaux tant privés que publics, et inclut les surfaces de bureaux situées dans des immeubles résidentiels convertis. Ce recensement a été réalisé en 2015, et est mis à jour par les livraisons des nouveaux immeubles de Casablanca (cf. découpage carte ci-contre).

Trou d'air des livraisons en 2018

Les livraisons enregistrées en 2018 sont en forte baisse par rapport à l'année 2017, et sont de 37% en-dessous de la moyenne 2013-2018. Le report à 2019 des livraisons de Casa Anfa et de Casa Marina est la principale explication. L'année 2019 devrait donc connaître un rebond significatif des livraisons.

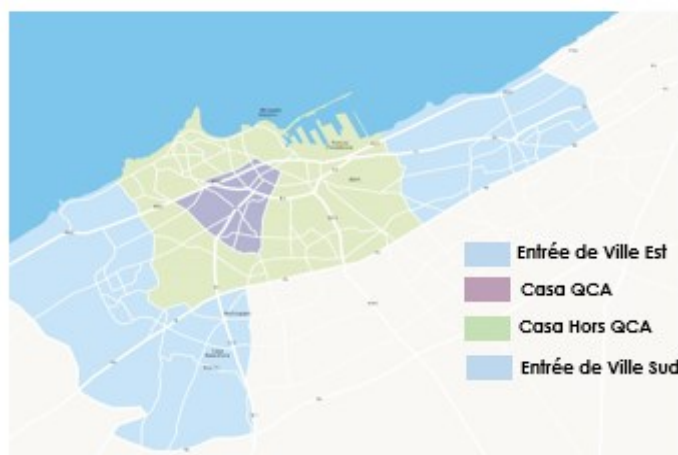
Les livraisons de bureaux se sont concentrées au sein du secteur Entrée de Ville Sud (Casanearshore et Sidi Maarouf) avec 37% de l'offre globale. En revanche, le secteur Casa QCA (Quartier Central des Affaires) souffre d'un manque de nouvelles offres avec une baisse significative de 81% par rapport à l'année 2017.

Une demande placée en baisse, sauvée in extremis par un 4^{ème} trimestre dynamique

Le rythme des transactions a été faible durant les 8 premiers mois de l'année 2018. Le 4^{ème} trimestre représente plus de la moitié des transactions. La demande placée a atteint 64.000 m², en retrait de 31% par rapport à 2017, et de 25% par rapport à la moyenne 2013-2018. Le pic des transactions a été atteint en 2014 avec plus de 100.000 m² placés.

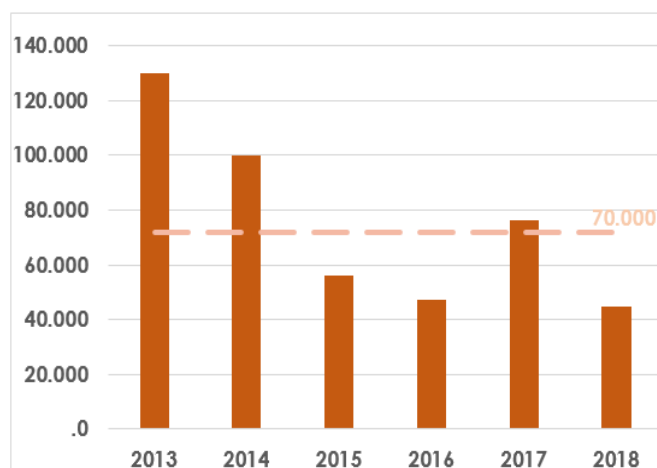
La transaction la plus importante de l'année est intervenue au 4^{ème} trimestre : elle portait sur 9.000 m² au sein du secteur Casa QCA (totalité de l'immeuble Roudani Center). En outre, le secteur Casa hors QCA a été aussi dynamique : il a représenté 44 % des transactions, alimentées par des sociétés financières et de services attirées par la place financière CFC.

Carte 1: Cartographie du parc de bureaux et découpage de Casablanca



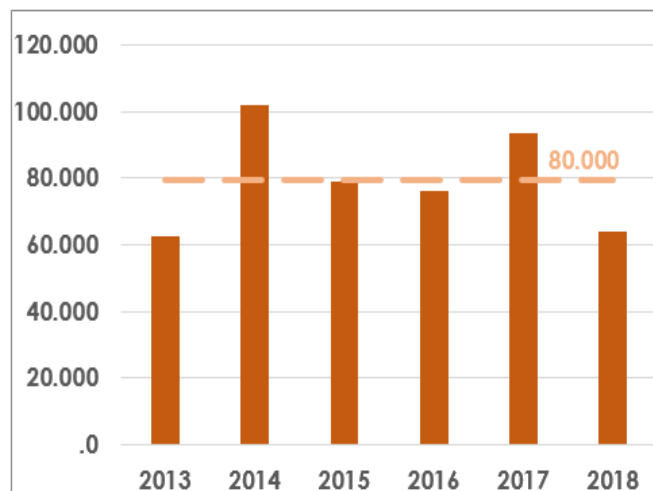
Source: Alhambra Property, Deloitte

Graphique 4 : Évolution des livraisons de bureaux à Casablanca en m² (y compris les clés en main)



Source: Alhambra Property

Graphique 5 : Evolution de la demande placée à Casablanca en m²



Source : Alhambra Property, OIE

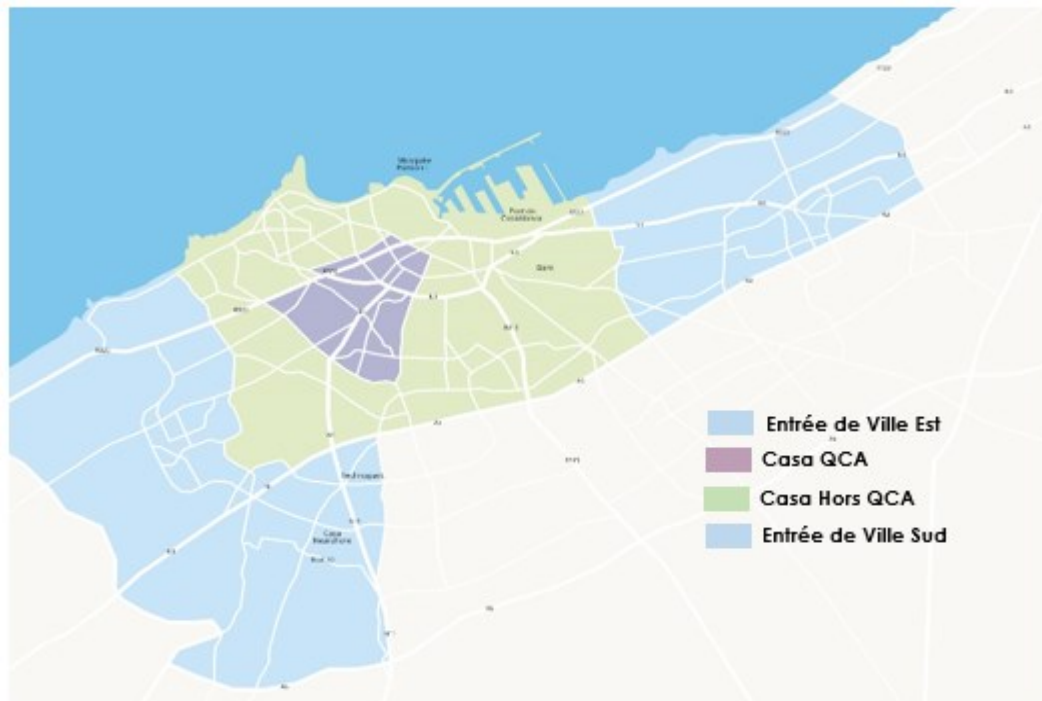


ALHAMBRA PROPERTY
Investment Strategy

Découpage de Casablanca



PANORAMA BUREAUX - CASABLANCA



Source: Alhambra Property, Deloitte

Créée en 2009, Alhambra Property bénéficie d'une implantation à Paris et à Casablanca.

Alhambra Property apporte à ses clients (utilisateurs, investisseurs institutionnels & family offices, promoteurs) une analyse et une connaissance détaillées des marchés immobiliers en Europe du sud et en Afrique du Nord. Alhambra Property intervient sur les segments de l'immobilier logistique, industriel, tertiaire (bureaux), hôtelier et commercial.

Alhambra Property offre à ses clients des services qui respectent les standards internationaux les plus exigeants. En effet, Alhambra Property est régulée par RICS depuis 2012. Nazih Chentouf, son fondateur, est membre de la RICS depuis 2008 et Registered Valuer auprès de la RICS depuis 2013.

Définitions

Demande placée: Ensemble des transactions (à la location ou acquisition) réalisées par des utilisateurs y compris les opérations pour compte propre, les clés en main locatifs et les précommercialisations.

Le parc: Ensemble des bâtiments existants, occupés ou vacants.

L'offre disponible: L'ensemble des locaux disponibles immédiatement.

Disclaimer

Toute transaction basée sur ce document se doit d'être appuyée d'un avis professionnel. Les informations, opinions et estimations figurant dans ce document proviennent de sources considérées fiables. Cependant Alhambra Property n'endosse aucune responsabilité en cas d'erreur ou d'inexactitude quant à ces données.