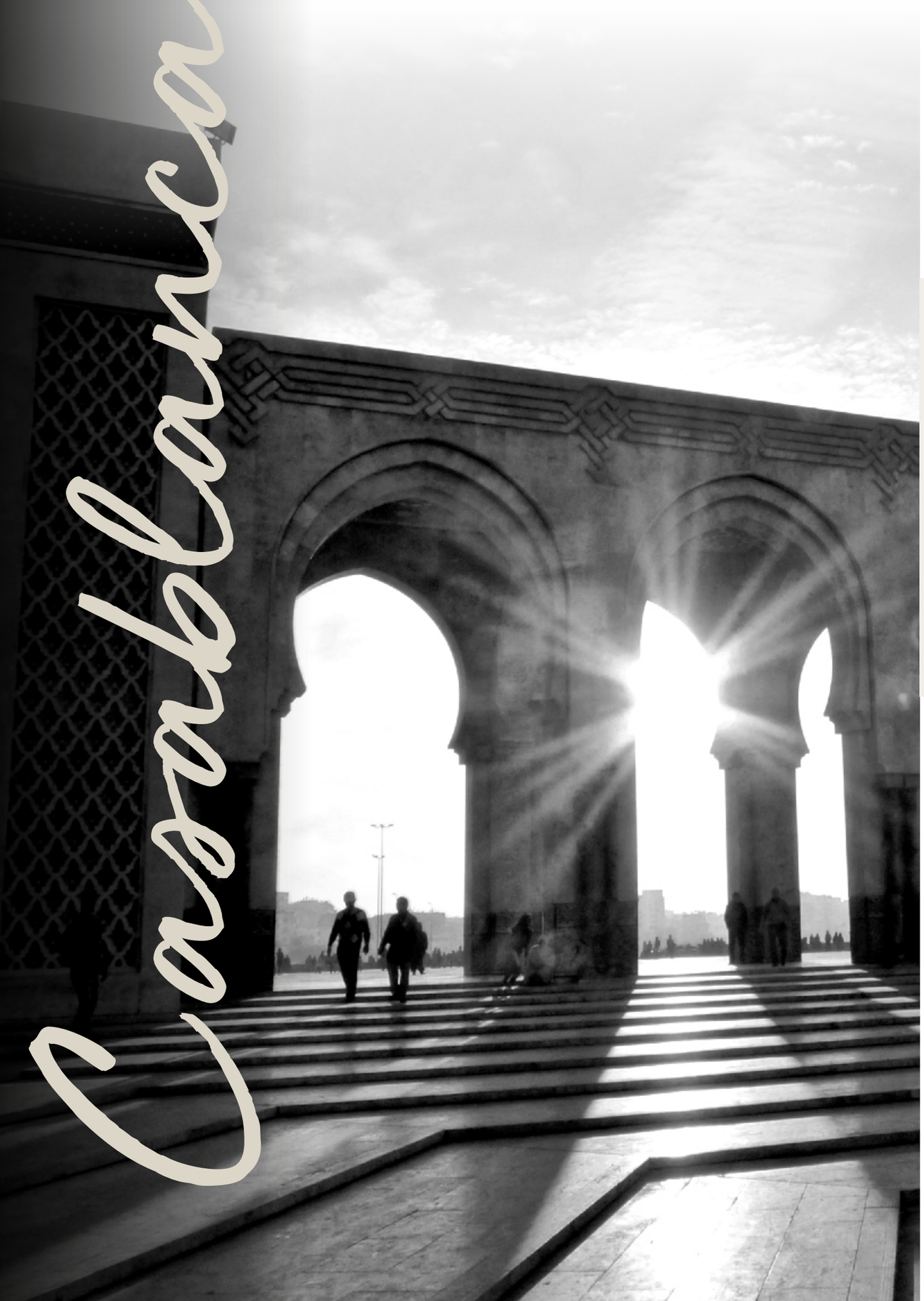
JLL | Achieve Ambitions

Le Marché de L'immobilier Professionnel

Bilan de l'année - 2019

Casablanca

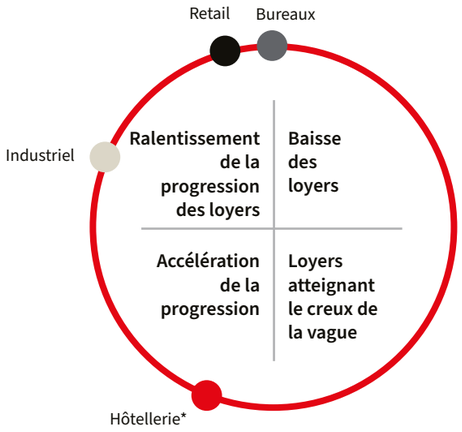


Situation du marché

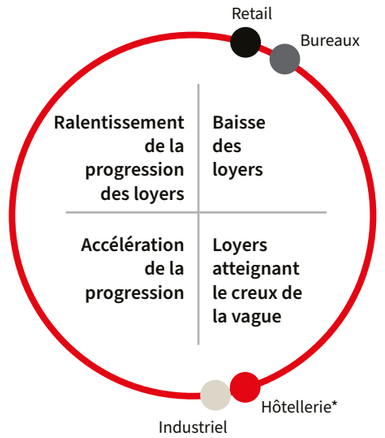
L'activité du marché immobilier est restée faible au cours du second semestre de 2019, avec un recul des transactions pour toutes les catégories d'actifs. Seules quelques livraisons ont été enregistrées sur le marché, d'autres achèvements sont néanmoins attendus à court et à moyen terme. Le nombre croissant de grand projets qualitatifs démontre une certaine maturité du marché de Bureaux. Le secteur du Retail montre des signes de saturation dans le centre-ville, poussant ainsi des enseignes à se développer en périphérie. Malgré la faible performance du marché Hôtelier, le secteur poursuit son expansion avec le développement de nouvelles unités hôtelières. Les prix et les loyers risquent de subir une pression à la baisse durant les 12 à 24 prochains mois, à mesure que l'offre augmente dans toutes les classes d'actifs.

L'un des principaux faits marquants du second semestre 2019 a été l'agrément du projet de règlement de gestion de l'OPCI CDG Premium Immo géré par Ajarinvest. Cette première autorisation accordée par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) ouvre la voie à un nouveau véhicule d'investissement qui s'est révélé très attractif dans d'autres marchés.

Baromètre du marché locatif à Casablanca



S2 2018



S2 2019

** L'horloge hôtelière reflète le mouvement du RevPAR*

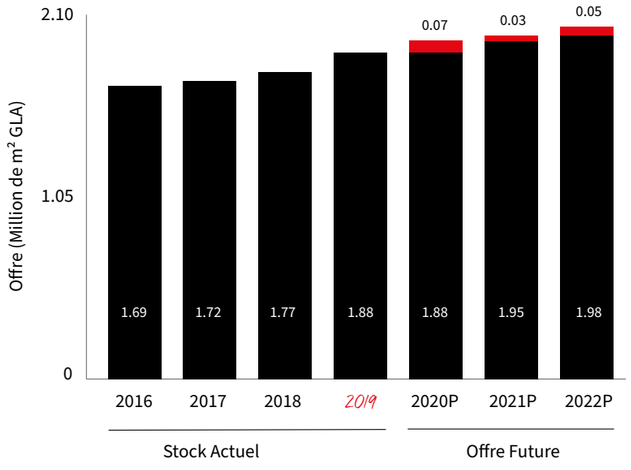
Remarque : l'horloge immobilière est un outil graphique développé par JLL pour illustrer la position d'un marché dans son cycle de location individuel. Ces positions ne sont pas nécessairement représentatives des perspectives du marché de l'investissement ou du développement. Il est important de reconnaître que les marchés évoluent à des vitesses différentes en fonction de leur maturité, de leur taille et de la conjoncture économique. Les marchés n'évoluent pas toujours dans le sens des aiguilles d'une montre, ils peuvent

Bureau

Offre

Plus de 100 000 m² de bureaux de qualité ont été livrés en 2019, portant ainsi la surface totale des bureaux à environ 1,88 million de m². Les principales réalisations du second semestre 2019 comprennent l'immeuble Capital Office au niveau du Boulevard Abdelmoumen, un immeuble de bureaux au sein du lotissement Florida Center Park à Sidi Maarouf, et le Centre d'affaires Yasmine Signature à Casa Anfa. Les principaux projets qui devraient être achevés en 2020 comprennent un immeuble de bureaux de 13 000 m² de GLA situé sur le Boulevard Bir Anzarane, la parcelle "R" à Casanearshore, ainsi que deux immeubles de bureaux au sein du lotissement "Florida Center Park".

L'introduction des OPCI devrait stimuler l'activité du marché des capitaux et contribuer à la reprise du marché après les performances relativement faibles réalisées en 2019. Les perspectives restent positives pour les années à venir, avec une activité d'investissement soutenue et une croissance de l'activité des entreprises qui stimulera la demande dans le secteur des bureaux.

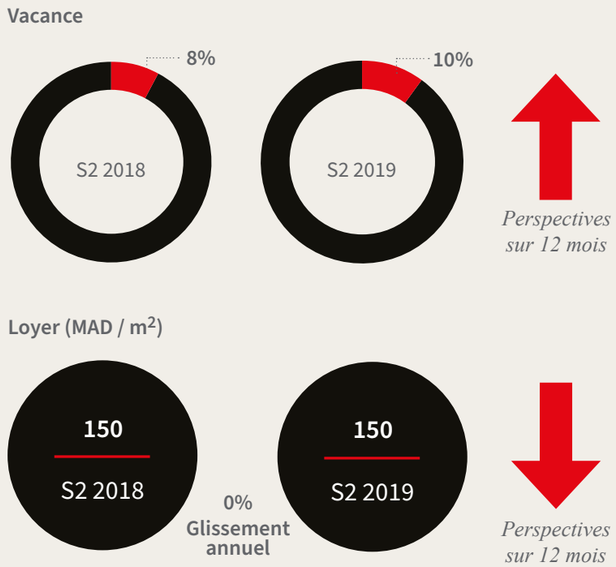


Source: JLL

Performance

La demande est restée faible au second semestre de 2019, principalement en raison de l'offre limitée d'immeubles de bureaux de qualité. Les loyers moyens sont restés stables à environ 150 MAD/m², alors que le taux de vacance a légèrement augmenté au second semestre 2019 pour atteindre 10 %, comparé à 9 % au premier semestre de la même année. L'offre de bureaux dans des emplacements prime comme Casa Anfa est rapidement absorbée après la livraison des projets, avec une demande latente pour les espaces de bureaux dans ces zones.

Le marché est resté favorable aux propriétaires au second semestre 2019, les locataires n'étant pas enclins à déménager rapidement. Cette tendance pourrait s'inverser dans les années à venir avec la livraison de nouveaux projets offrant des conditions locatives plus attrayantes, des loyers compétitifs et des emplacements alternatifs.



Source: JLL

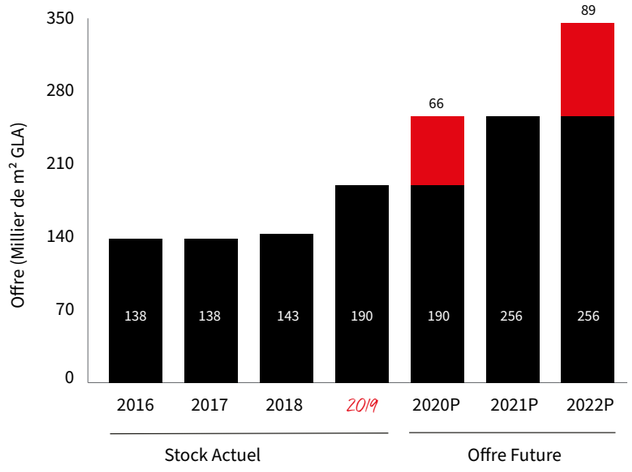
Retail

Offre

Avec l'achèvement du Mercato d'Anfa et l'ouverture partielle de Sela Plaza par Aradei Capital à Dar Bouazza, la surface totale de centres commerciaux a atteint environ 190 000 m² à la fin de 2019. De plus en plus d'enseignes s'installent dans les zones périphériques en raison de la croissance démographique et des flux migratoires des populations du centre-ville vers de nouvelles zones urbaines en pleine expansion.

L'offre future prévue ajoutera environ 155 000 m² de GLA au marché d'ici la fin de 2022. Parmi les principaux projets en cours de développement, on citera l'expansion de Marjane Californie, Aeria Mall à Casa Anfa et le Centre Commercial Zenata qui représente plus de 40 % de l'offre future attendue.

Bien que certains projets puissent connaître des retards de livraison, la surface totale de centres commerciaux devrait atteindre environ 345 000 m² de GLA d'ici la fin de 2022.



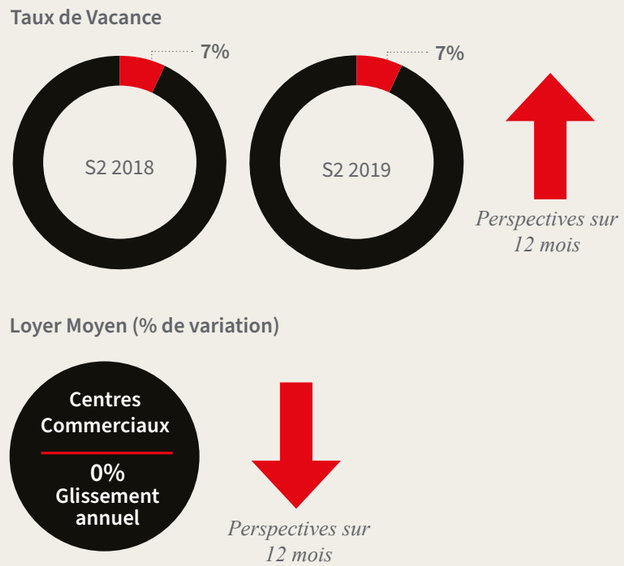
Source: JLL

Performance

Les loyers moyens sont restés stables au second semestre de 2019, tandis que le taux de vacance a baissé à 7 %, contre 9 % au premier semestre de l'année. Des surfaces commerciales significatives ont été absorbées au niveau du Centre Commercial Anfa Place à la suite d'importants travaux de rénovation et de l'amélioration de l'offre commerciale.

Malgré le faible taux de vacance observé sur le marché, le modèle commercial des malls commence à montrer ses limites et plusieurs retailers expriment leur inquiétude face à la baisse des ventes. Une croissance économique plus faible que prévu, combinée à la croissance soutenue du e-commerce et à la forte concurrence du street retail, réduit les perspectives de croissance des centres commerciaux.

L'évolution des comportements d'achat des consommateurs oblige les développeurs et exploitants de centres commerciaux à se différencier en repensant leurs concepts commerciaux. Il convient de mettre davantage l'accent sur l'enrichissement de l'expérience des visiteurs avec des espaces plus importants alloués au divertissement et à la restauration.



Source: JLL

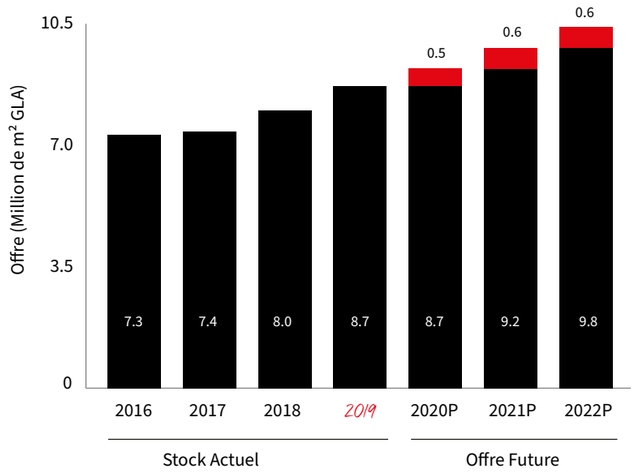
Hôtellerie

Offre

Environ 700 clés ont été ajoutées au marché en 2019, portant ainsi la capacité totale d'hébergement hôtelier à Casablanca à environ 8 700 clés. Parmi les principaux projets réalisés, on peut citer l'Hôtel Radisson Blu dans le centre-ville et trois unités Hôtelières développées par Onomo dans différents endroits de la ville.

Environ 1 100 clés devraient enrichir l'offre hôtelière dans les prochains 12 à 24 mois. Les projets majeurs en cours de construction incluent l'Hôtel Hilton Garden Inn à Sidi Maarouf et l'Hôtel Ibis par le Groupe Accor dans le Quartier Central des Affaires. D'autres projets importants ont déjà été annoncés, notamment le Canopy by Hilton sur le Boulevard d'Anfa et trois projets hôteliers à Casa Anfa, résultant d'un partenariat entre le Groupe Mfadel et Réalités Afrique.

Le segment hôtelier de Casablanca continuera à se développer, avec plus de 20 Hôtels (1 700 clés) qui devraient s'ajouter au marché au cours des trois prochaines années, la plupart étant des hôtels urbains avec un positionnement milieu de gamme.



Source: JLL

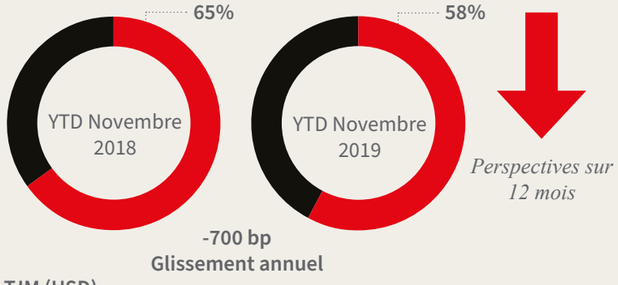
Performance

Le marché hôtelier de Casablanca a continué d'enregistrer une baisse de performance durant la période janvier-novembre 2019. Les tarifs journaliers moyens (TJM) ont diminué de 8 % pour atteindre 104 USD par rapport à la même période de l'année précédente. Le taux d'occupation s'est établi à 58% et le revenu par chambre disponible (RevPAR) a enregistré une baisse de 18% pour la période de janvier à novembre 2019 pour atteindre 60 USD.

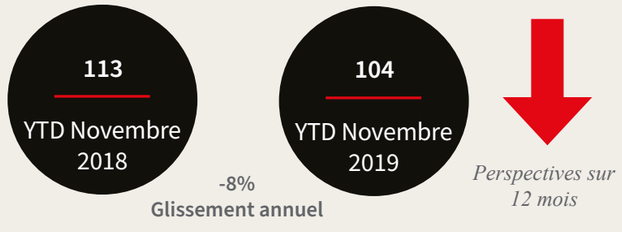
Avec le ralentissement de l'activité économique en 2019 et la faible croissance voire la stagnation du nombre de nuitées, l'augmentation de la capacité hôtelière à Casablanca a créé un environnement plus compétitif entre les différents opérateurs et catégories d'hôtels. Cette combinaison de facteurs a exercé une pression à la baisse sur les prix, en particulier pour les hôtels quatre et cinq étoiles qui s'efforcent de demeurer compétitifs.

Étant donné l'augmentation de l'offre hôtelière à Casablanca, la faible croissance de la demande devrait entraîner une baisse des taux d'occupation, ce qui impactera négativement les revenus par chambre disponible (RevPAR).

Occupation (%)



TJM (USD)



Source STR Global

Industriel

Offre

Aucun ajout significatif n'ait été enregistré en 2019, plusieurs zones industrielles structurées sont actuellement en cours de développement à Casablanca et ses environs. Les principaux projets en cours de développement comprennent la zone industrielle d'Oulad Hadda (840 ha) dans la province de Mediouna et la zone industrielle d'Ahl Loughlam à Sidi Bernoussi (10 ha). D'autres projets importants verront le jour au cours des prochaines années à l'instar du parc industriel de Sahel-Lakhayayta (140 ha) mené par le gouvernement marocain et le Millennium Challenge Corporation (MCA-Maroc). La livraison de la première phase du parc industriel de Soft Group à Sidi Bernoussi a été repoussée au premier semestre de 2020.

La disponibilité limitée de terrains industriels à des prix compétitifs a longtemps freiné le développement du secteur industriel à Casablanca. Une grande partie des zones urbaines destinées à un usage industriel n'a jamais été développée, créant ainsi un terrain propice à la spéculation foncière. Par le biais de divers programmes et de partenariats publics/privés, le gouvernement marocain s'est engagé à faciliter l'accès au foncier et à fournir des infrastructures et des services adaptés afin de renforcer le développement industriel et d'encourager davantage l'investissement dans ce secteur.

Nom de la zone industrielle	Superficie totale (hectares)
ZI Ain Sebâa-Hay Mohammadi	600
ZI Bernoussi – Zenata	513
ZI Mohammedia	58
PI Bled Solb – Chellalate	130
ZI Moulay Rachid	29
ZI Mediouna - Tit Mellil	135
ZI Had Soualem – Lakhyayta	26
ZI Dar Bouazza	10
PI Bouskoura	28
Aéropole de Nouaceur	210
PI Sapino	262
P2I Midparc	125 (Phase 1& 2)
PI Ouled Saleh	32
Total	**2158**

Performance

Les loyers industriels moyens sont restés stables en 2019. Nous nous attendons à ce que les loyers diminuent au cours des prochaines années avec le développement de nouvelles zones industrielles proposant des terrains aménagés et des installations industrielles à des loyers très compétitifs.

La loi de finances pour l'année 2020 prévoit plusieurs dispositions visant à renforcer le secteur industriel. Le taux de l'impôt sur les sociétés a été réduit en passant de 31% à 28%, en plus des nouvelles réductions prévues au cours des prochaines années pour arriver à 20%. La loi prévoit également la transformation des zones franches en Zones d'Accélération Industrielle (ZAI) avec un nouveau règlement-cadre. Les entreprises nouvellement installées dans ces zones continueront à bénéficier d'une exonération de l'IS pendant les cinq premières années d'activité et d'un taux réduit de 15% au-delà de cette période. Une autre mesure importante annoncée est la création d'un nouveau fonds, doté d'une enveloppe budgétaire de 6 milliards de dirhams sur trois ans, destiné à soutenir les PME et les micro-entreprises. Les droits de douane sur les importations seront également augmentés afin de protéger les industries nationales.

Loyer Moyen des unités industrielles/entrepôts (MAD / m²)

Loyer Moyen d'un terrain viabilisé (MAD / m²)

Source: JLL

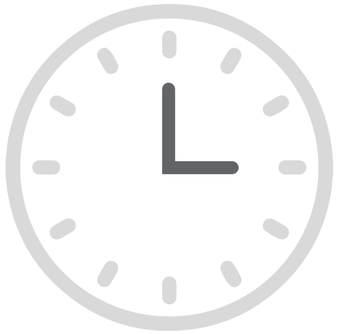
Définitions des horloges

12 heures

Indique un tournant vers un marché de consolidation/un ralentissement. À cette position, le marché ne dispose plus de potentiel de croissance pour les locations dans le cycle actuel, et le développement suivant sera probablement négatif.

9 heures

Indique que le marché a atteint le sommet de la croissance locative bien que les loyers pourraient continuer à augmenter au cours des trimestres à venir Le marché se dirige vers une période de stabilisation des loyers.



3 heures

Indique que le marché a atteint son point de déclin le plus rapide. Bien que les loyers pourraient continuer à baisser pendant un certain temps, la vitesse de la diminution devrait diminuer étant donné que le marché évolue vers une période de stabilisation des loyers.

6 heures

Indique un tournant vers une croissance des loyers. À cette position, nous croyons que le marché a atteint son point le plus bas et que le mouvement suivant des loyers sera probablement vers le haut.

Définitions

Définitions

Bureaux

- Les chiffres sont basés sur des recensements physiques entrepris par JLL. Les données d'approvisionnement couvrent les nouveaux bureaux ; mais tous ces locaux ne sont pas considérés comme étant de grade A selon les normes internationales.
- Nous surveillons l'offre sur 6 zones majeures de la ville, notamment le Centre Historique de La Ville, le Quartier Central des Affaires, l'Entrée de ville (Sidi Maarouf), Casanearshore, Casa Anfa et Ain Diab (La corniche). Celles-ci incluent des immeubles à usage de bureaux ou à usage mixte. Notre estimation de l'offre future ne comprend que les bureaux actuellement en construction.
- **Loyers:** La liste des immeubles de bureaux à Casablanca fait référence aux actifs de grade A. Les données se rapportent aux prix des loyers hors taxes/hors charges.

Retail

- Les données n'incluent que les espaces dans les centres commerciaux et ne couvrent donc pas la majorité des espaces de vente à Casablanca comme les magasins en pied d'immeuble souvent autonomes ou faisant parties d'actifs à usage mixte.
- Les données sur les taux d'inoccupation concernent le Morocco Mall, Anfa Place shopping center et Tachefine center.

Hôtellerie

- L'offre hôtelière est basée sur les chiffres fournis par l'Observatoire National du Tourisme. L'équipe JLL Hotels fournit les données sur l'offre future. L'offre de chambres comprend toutes les catégories d'hôtels classés et exclu les appart 'hôtels et les hôtels flottants.
- Les données sur la performance hôtelière sont basées sur un sondage mensuel réalisé par STR Global sur un échantillon d'hôtels milieu de gamme et d'hôtels haut de gamme aux normes internationales.
- Les taux journaliers moyens (ADRs) et les revenus par chambre disponible (RevPar) sont les indicateurs de performance utilisés.

Industriel

- Les données sur les zones industrielles mentionnées proviennent des autorités marocaines et comprennent uniquement les zones répondant aux normes internationales.
- Les 13 zones industrielles mentionnées sur le rapport sont estimées par JLL.

Casablanca

Immeuble Espace les
Palmiers, 2ème étage
13, rue Ibnou Toufail
Quartier Palmiers
20340, Casablanca, Maroc
Tel: +212 5 204 477 00
Fax: +212 5 204 477 01

Pour toute question ou demande concernant le marché immobilier de Casablanca, veuillez contacter:

Dana Salbak
Responsable recherche, MENA
dana.salbak@eu.jll.com

Walid Riahi
Analyste Senior, Maroc
walid.riahi@eu.jll.com

Majdouline Cheikh
Responsable Marketing et Communication, Maroc
majdouline.cheikh@eu.jll.com

Craig Plumb
Directeur de la recherche, MENA
craig.plumb@eu.jll.com

John Fekete
Directeur Consulting, MENA
john.fekete@eu.jll.com

Avec d'autres bureaux régionaux dans:

Dubai, Abu Dhabi, Cairo, Riyadh,
Jeddah, Al Khobar, Johannesburg.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2020.
This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.