



Le Marché Immobilier de *Casablanca*



Introduction

Casablanca est la plus grande ville et le pôle économique du Maroc. Elle est située dans le nord-ouest du Maroc le long de l'océan Atlantique, à 80 km au sud de la capitale Rabat. Casablanca est la ville la plus peuplée du royaume, avec une population approximative de 3 millions d'habitants, les jeunes constituant une large majorité de la population active. Récemment, les autorités locales ont introduit des incitants (fiscaux, administratifs) pour les investisseurs, afin de stimuler l'établissement de compagnies

internationales actives dans les secteurs des services, de l'industrie et du tourisme. Dans le cadre de cette nouvelle dynamique, plusieurs projets devraient être développés à Casablanca. Ceux-ci seront mis en œuvre par les secteurs privé et public, et devraient renforcer l'offre de la ville dans le domaine des bureaux, du commerce de détail, du logement et de l'infrastructure.

Après des années de réflexion et d'analyse, la banque centrale du Maroc

(Bank Al-Maghrib) a introduit en Janvier 2018 le flottement graduel de sa devise (le dirham). La bande de fluctuation passera de 0.3% à 2.5% dans chaque sens.

Cette initiative sert à stimuler la compétitivité à travers les économies nord-africaines. Il aidera également à établir le pays en tant que centre économique et commercial régional, et à le positionner potentiellement comme la porte d'entrée de l'Afrique.



casablanca

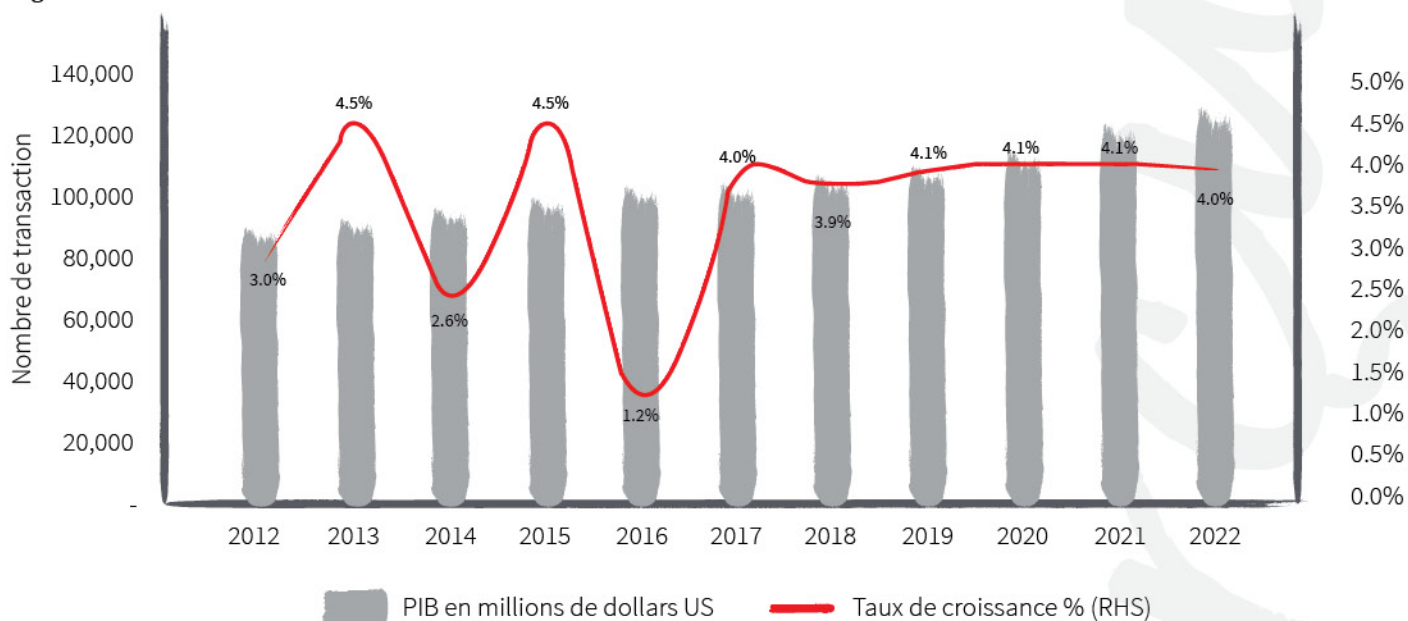
Aperçu macroéconomique du Maroc

L'économie marocaine devrait atteindre une croissance de 4 % pour 2017, selon les données d'Oxford Economics. Cette croissance sera essentiellement

poussée par l'augmentation de la consommation intérieure et par les investissements publics. L'extension du port Tanger-Med et de nouvelles

industries (tels que l'industrie automobile et l'aéronautique) ont aussi contribué à la croissance économique du pays.

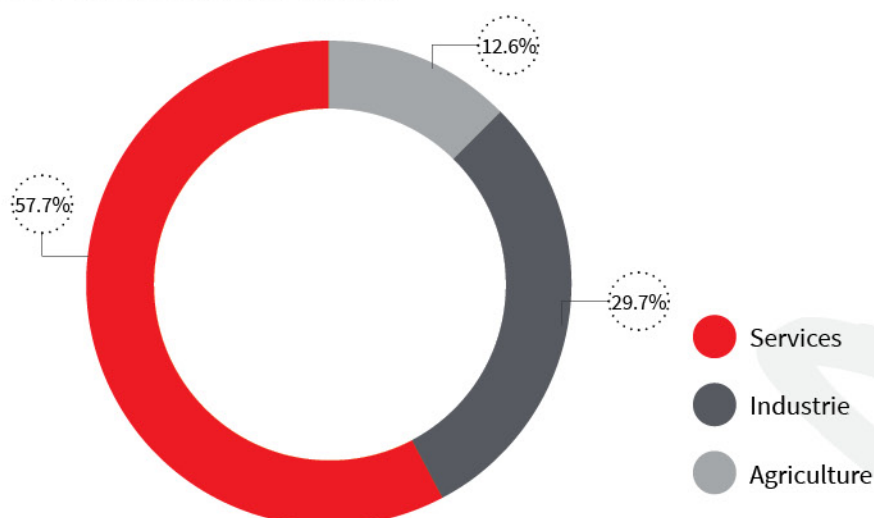
Figure 1 : PIB



Source: Oxford Economics

Selon Oxford Economics, l'économie marocaine est fort dépendante du secteur des services (57,7 % en 2017), suivi de l'industrie (29,7 %) et de l'agriculture (12,6 %).

Figure 2 : Contribution au PIB (2017)



Source: Haut Commissariat au Plan (HCP)

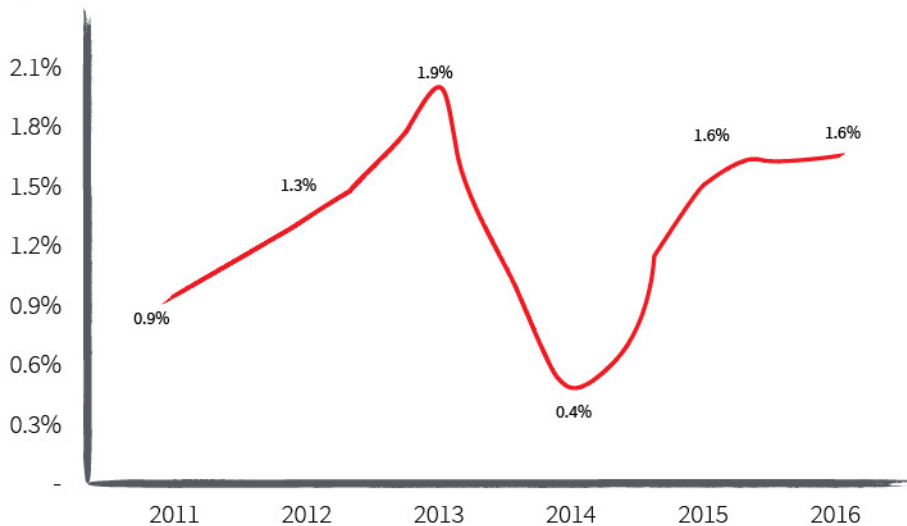
Inflation

L'inflation a pratiquement stagné au Maroc en 2016, et a atteint 1,64%. Cette évolution s'explique par l'augmentation de 2,7 % de l'indice des

prix des produits alimentaires. L'indice des produits non alimentaires n'a cependant augmenté que de 0,7 %. En conséquence, si l'on retire les produits

alimentaires du calcul de l'indice des prix, les services restants et les prix publics affichent une inflation de 1,3 %.

Figure 3: Taux d'inflation au Maroc



Source: La Banque Mondiale

Investissements directs étrangers

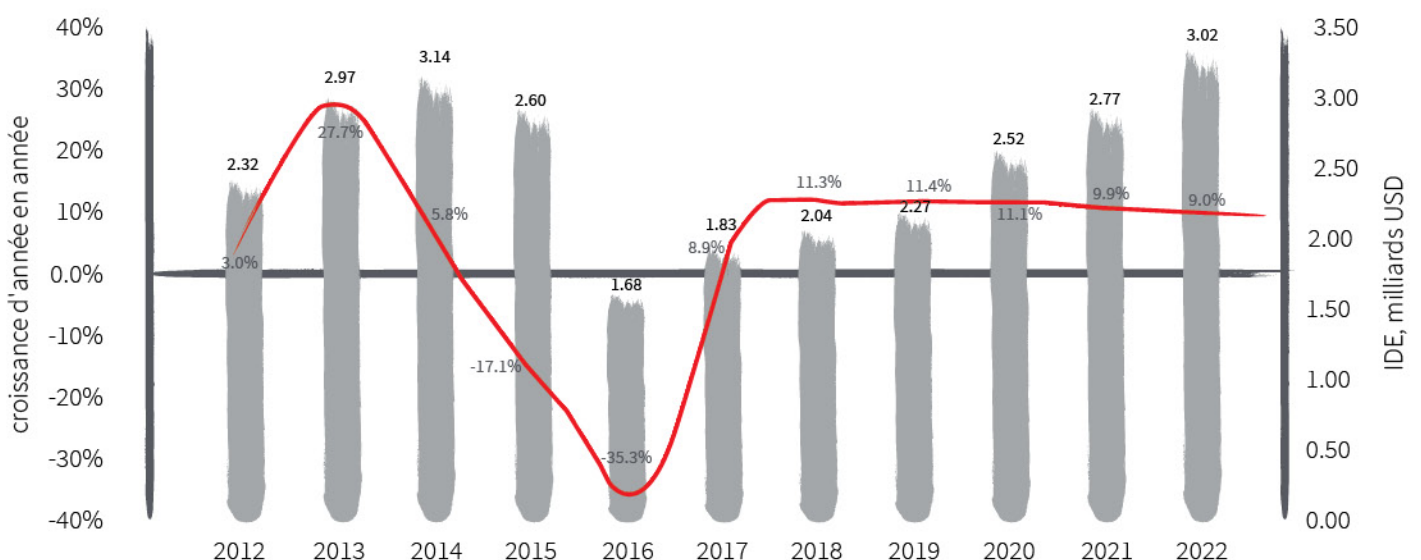
Le Maroc a été un des pays d'Afrique du Nord les plus stables politiquement au cours des dernières années ; ceci, combiné à une forte croissance économique, a amené un intérêt marqué de la part des investisseurs internationaux. En conséquence, les investissements directs étrangers (IDE) entre 2012 et 2014 ont été bien au-dessus des niveaux normaux. Bien que les investissements se soient poursuivis dans les secteurs de la fabrication

et de l'aéronautique en 2016-2017, il était normal que les niveaux d'investissement diminuent une fois la construction des usines a été achevée. La baisse de 2016 pourrait donc être perçue comme un retour à des niveaux "normaux" plutôt que comme le signe d'un déclin général des perspectives du pays.

Cependant, si l'on envisage le moyen et le long terme, cette tendance

devrait s'inverser, et le marché prévoit des niveaux d'investissement accrus de l'étranger, qui approcheront approximativement à 3 milliards de dollars en 2022, soit une augmentation de 65 % par rapport aux niveaux enregistrés en 2017. De nombreux investisseurs et compagnies considèrent le royaume comme étant la porte d'entrée à l'Afrique subsaharienne francophone.

Figure 4: Investissements directs étrangers



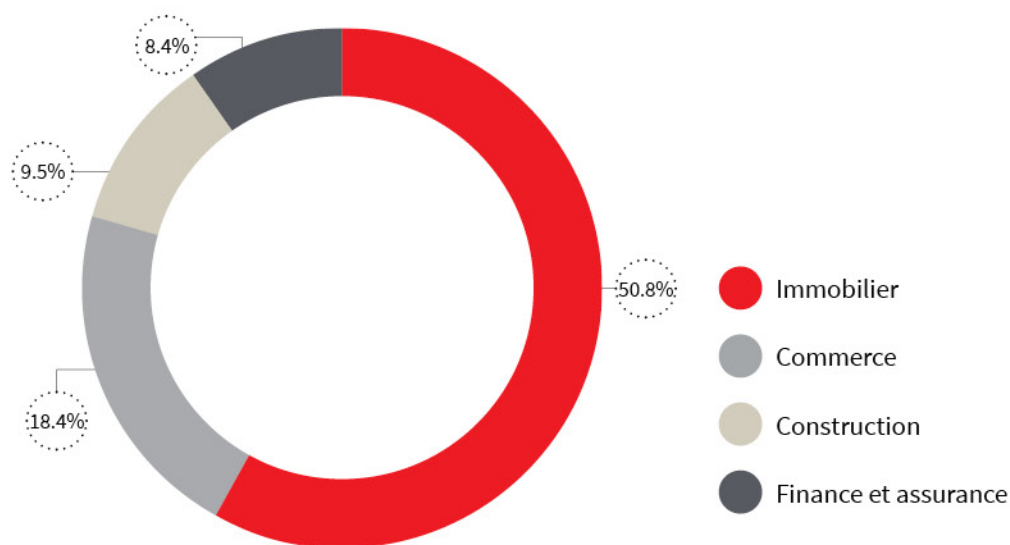
Source: Oxford Economics

L'économie marocaine a attiré des niveaux accrus d'investissements étrangers chaque année depuis 2005 (à l'exception de 2015). Le secteur immobilier représente la moitié de ces investissements. La France reste

le plus gros investisseur (22 %), et se spécialise dans le secteur de l'assurance, des télécommunications, du transport et de la banque. Presque 40 % des investissements étrangers provenaient du Conseil de Coopération

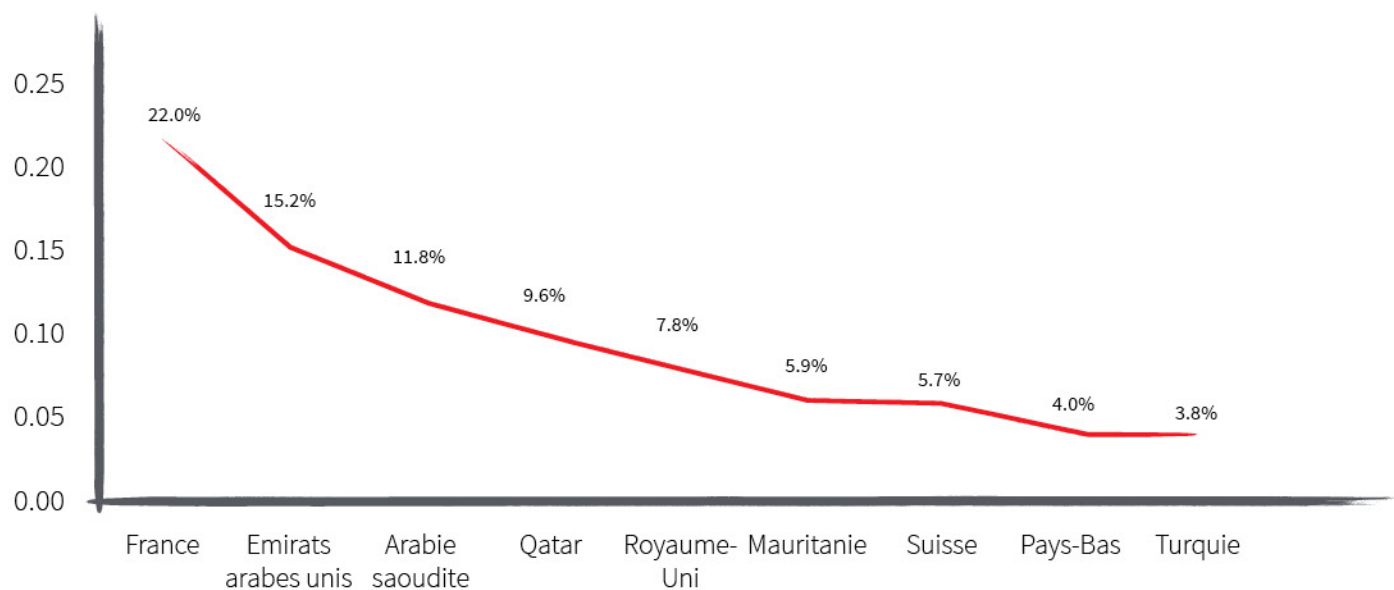
du Golfe (particulièrement de l'Arabie Saoudite, des EAU et du Qatar, avec une proportion significative dans le secteur immobilier).

Figure 5: IDE par secteur (2016)



Source: Conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement

Figure 6: IDE par pays d'origine (2016)



Source: Conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement

Sociétés de placement immobilier (SPI)

Bien qu'aucune SPI (également appelés organismes de placement collectif immobilier) ne soit cotée à la bourse marocaine jusqu'à présent, on prévoit qu'elles facilitent la croissance future du segment immobilier professionnel au Maroc.

En 2015, la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement a pris une participation de 48,6 millions

de dollars dans Vecteur LV (VLV) pour soutenir l'expansion du secteur du commerce de détail et pour promouvoir la structure des SPI dans l'économie. En 2017, la fusion de VLV et de Petra a été approuvée, et a résulté dans la création d'une nouvelle plate-forme d'immobilier commercial, comprenant 27 biens répartis dans 15 villes du Maroc, et couvrant une superficie de

215 000 m² de surface commerciale utile.

Le groupe de revenus immobiliers GRIT (précédemment appelé Mara Delta) a également fait des annonces au cours de 2016 et 2017, déclarant son intention de recenser ses actifs marocains séparément comme SPI (Anfa Place étant un actif de premier plan dans son portefeuille).

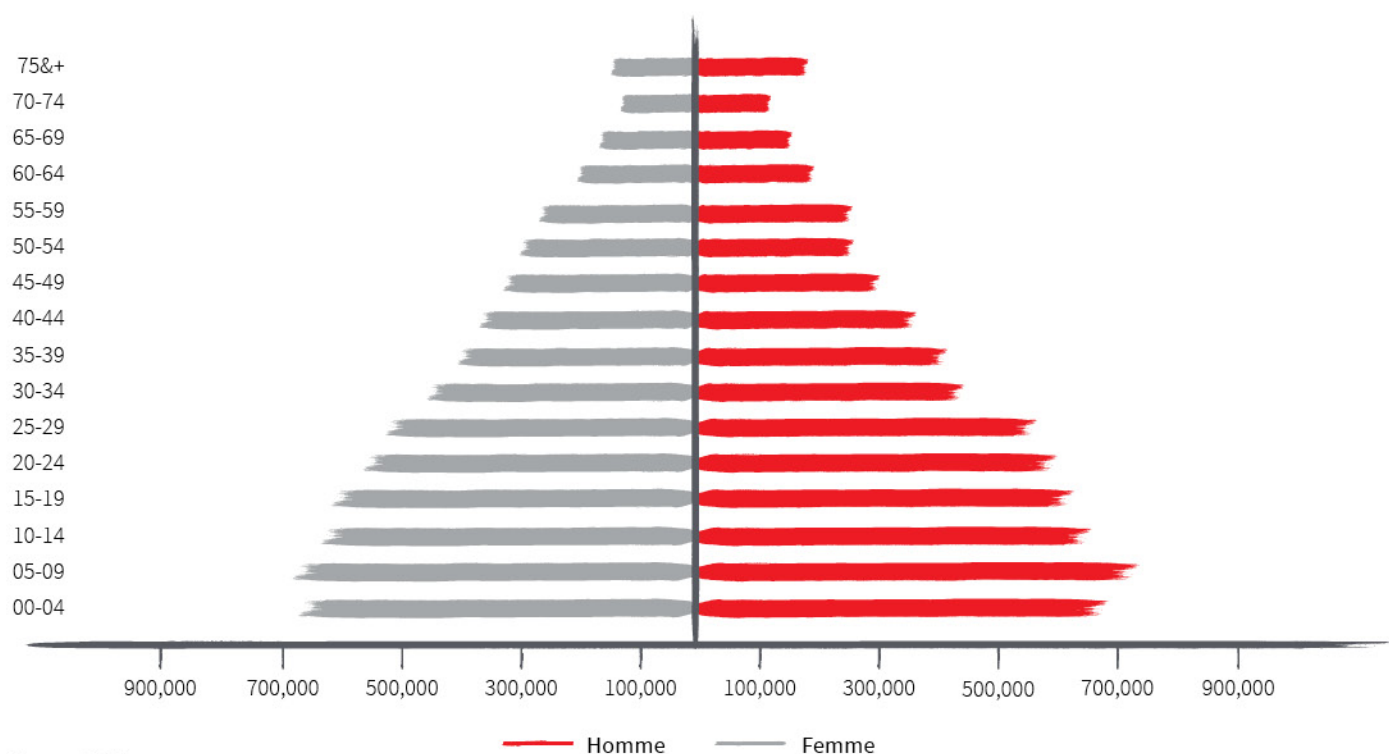
Population

La majorité des 35 millions d'habitants du royaume vit à proximité des plaines et des villes du nord le long de la côte atlantique, telles que Casablanca et Rabat. Le climat désertique des régions méridionales du pays permet

le développement d'un nombre moins important de centres urbains, et compte une densité de population plus faible. Comme les autres pays de la région, le Maroc a connu un glissement important de la population au cours de la dernière

décennie, un nombre croissant de personnes migrant des zones rurales vers les villes. C'est un pays dont la démographie est jeune, 45 % de la population est âgée de moins de 24 ans.

Figure 7: Population par groupe d'âges (2017)



Transport

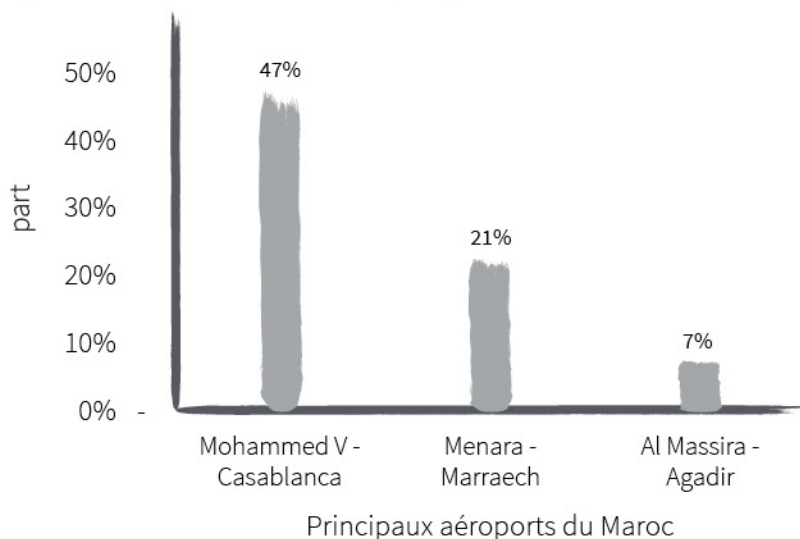
Le Maroc dispose de quatre aéroports : l'aéroport Mohammed V à Casablanca, l'aéroport Menara à Marrakech, l'aéroport Rabat - Salé et l'aéroport Al

Massira à Agadir.

L'aéroport Mohammed V est de loin le plus grand du pays (il représente

presque la moitié de tout le trafic passager au Maroc) et sert de hub pour la compagnie aérienne nationale Royal Air Maroc.

Figure 8: Part du trafic aérien total (2016)



Source: Office national des aéroports du Maroc (ONDA)

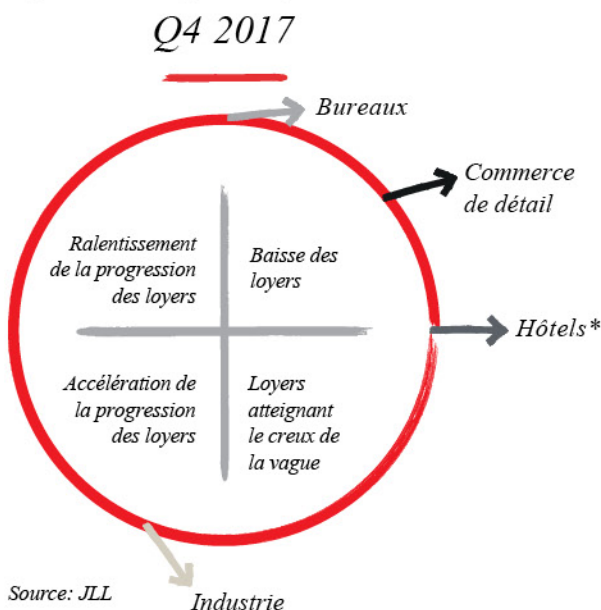
Outre le trafic aérien, le réseau ferroviaire marocain compte quelque 2 100 km de voies. La ligne à grande vitesse de 360 km reliant les villes Casablanca et Tanger est actuellement en construction et devrait être terminée

en 2018. Le prochain projet comprend la rénovation de la ligne à grande vitesse de 225 km entre Casablanca - Marrakech, qui devrait être terminée après 2020. En outre, le Maroc dispose de 10 ports commerciaux qui

génèrent un trafic de marchandises annuel de 83,7 millions de tonnes. Le gouvernement prévoit de développer six nouveaux ports autour du Maroc à Kenitra, Casablanca, Doukkala, Abda, Souss, et Tensift.

JLL Property Clock

Figure 9: L'horloge des loyers de JLL



*L'horloge des loyers reflète le mouvement du RevPar (revenu par chambre disponible)

Note : L'horloge des loyers est un outil graphique développé par JLL pour illustrer la position du marché dans son cycle locatif individuel. Ces positions ne sont pas nécessairement représentatives des investissements ou des perspectives de développement du marché. Il est important de reconnaître que les marchés se développent à des vitesses différentes en fonction de leur maturité, de leur taille et des conditions économiques. Les marchés n'évoluent pas toujours dans un sens horaire, il se peut qu'ils reculent ou restent au même point dans leur cycle pendant de longues périodes.

Marché des Bureaux



Aperçu

Casablanca est le centre économique du Maroc, et dispose d'un marché de bureau sensiblement plus important

que la capitale Rabat, de nombreuses sociétés nationales et internationales se sont installées dans la ville, ce qui a

provoqué un besoin croissant d'espaces de bureaux modernes et répondant aux normes internationales.

Le marché des bureaux à Casablanca se concentre actuellement sur six zones principales.

1. Le Centre-Ville Historique (CVH), qui est une zone dans laquelle les bâtiments ont 20 ans ou plus, et sont généralement d'une taille plus réduite que dans les zones plus modernes de la ville. Le CVH abrite une série d'institutions bancaires et financières, ainsi que d'autres sociétés professionnelles dans le domaine de l'assurance et du juridique. Les infrastructures dans le centre-ville sont bien développées, et sont proches des transports en commun.

3. L'entrée de la ville - Sidi Maarouf a attiré de nombreuses sociétés dans le secteur des services, grâce à sa proportion plus élevée d'espaces de bureau de grade A et B comparativement à d'autres zones de la ville.

5. Casa Anfa est le premier hub financier d'Afrique, et comprend la Casablanca Financial City (CFC), qui devrait à l'avenir représenter une proportion plus importante de la demande dans le secteur des services financiers et professionnels, de même que pour les quartiers généraux régionaux et internationaux.

2. Le Quartier Central d'Affaires (QCA), est la zone d'affaires centrale de la ville et abrite les quartiers généraux d'une série d'organisations professionnelles dans les secteurs de la banque et de l'assurance.

4. Casanearshore est une communauté protégée qui accueille des sociétés offshore. La plupart des espaces de bureaux dans cette zone sont de grade A, conformément aux normes internationales pour la qualité des bâtiments et des services fournis.

6. La Corniche Ain Diab est l'emplacement choisi par la majorité des sociétés multinationales actuellement. Les meilleurs exemples sont Sopra Banking, Roche, Deloitte et P&G. La Marina est le plus grand projet de construction en cours dans la zone de La Corniche.

L'offre

L'offre immobilière des bureaux à Casablanca compte 1,7 million de mètres carrés, avec approximativement 50 000 m² libres et disponibles à la location.

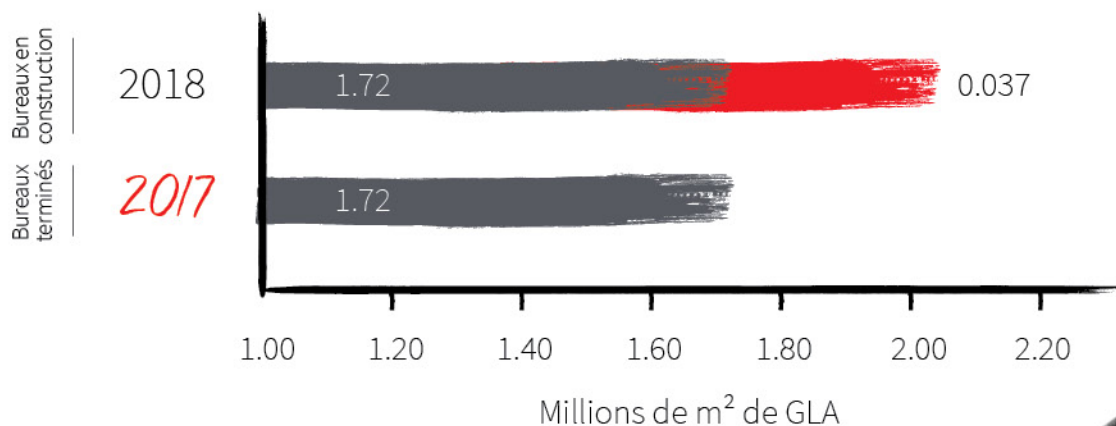
Le Centre-Ville Historique (CVH) compte un total de 315 000 m², dont 250m² de taille moyenne. La plus grosse concentration de cet espace se situe dans le Quartier Central d'Affaires (QCA) (approximativement 700 000 m²), la plupart des bureaux ayant une superficie approximative de 500 m². À la fin de l'année 2017, les zones City

Entrance et Casanearshore offraient un total d'environ 350 000 m² et 250 000 m² respectivement, avec des bureaux de dimensions sensiblement plus grandes comparés au CVH et au QCA, une superficie moyenne de 1 300 m².

L'offre de bureaux est moins importante à Casa Anfa (30 000 m²) et à Ain Diab (75 000 m²) comparé aux quatre autres zones à l'intérieur de la ville. Il est prévu que Casa Anfa augmente son offre de bureaux suite à l'ouverture du CFC. Parmi les projets terminés récemment en 2017 on trouve Palmier Place

dans le QCA (9 000 m²), proposant 90 espaces de bureau, avec des superficies comprises entre 70 et 120 mètres carrés. 37 000 m² supplémentaires d'espaces de bureau devraient arriver sur le marché en 2018, ce qui amènera l'offre à Casablanca à 1,76 million de mètres carrés. Parmi les projets terminés qui devraient arriver sur le marché, on trouve Casanearshore (7 000 m²) et Sidi Maarouf (30 000 m²).

Figure 10: Offre de bureaux



Source: JLL



Rendements

Au cours des dernières années, nous avons observé un glissement continu vers des espaces de bureaux de qualité supérieure, les spécifications

des immeubles de bureaux devenant de plus en plus importantes pour les locataires. Les locations des bureaux de grade A sont restées relativement

stables en 2017, et étaient comprises entre 120 et 170 MAD par m² par mois.

Carte 1: Zones principales de bureaux à Casablanca



Source: Source: Copyright © Jones Lang LaSalle IP, INC 2018 / Données cartographiques: contributeurs © OpenStreetMap



*Marché du
Commerce de
Détail*

Aperçu

Le commerce de détail est très populaire à Casablanca et a un impact majeur sur le marché général de l'immobilier du commerce de détail. Vu que les données sur l'offre et les rendements ne sont pas disponibles

sur le commerce de détail au centre-ville, les chiffres relatifs à l'offre et au rendement cités dans ce rapport font uniquement référence au commerce de détail dans les centres commerciaux de la ville.

Le marché du commerce de détail à Casablanca se concentre dans sept zones importantes.

1. La zone de la **Corniche** a toujours été considérée comme étant la destination principale pour les activités de loisirs et de divertissement de la ville, étant donné la présence de deux centres commerciaux phares (Morocco Mall et Anfa Place). Géographiquement, la Corniche offre une vue directe sur l'océan Atlantique.

3. Maarif est situé près de Racine, la plupart des commerces de détail de cette zone étant des affaires privées gérées de manière indépendante.

5,6,7. Vu la concentration élevée d'espaces de bureaux à l'intérieur de **Sidi Maarouf, Bourgogne et Ghandi**, le marché des commerces de détail dans ces trois emplacements se concentre essentiellement sur la restauration, la plupart des restaurants visant le marché des employés de bureau.

2. Racine et l'emplacement premium pour les commerces de détail à l'extérieur de la Corniche, et constitue une destination de renommée internationale pour le shopping. La majorité de l'activité du commerce de détail dans la zone Racine est concentrée autour de la partie nord du prestigieux boulevard Al Massira Al Khadra.

4. Racine Extension offre moins d'espace que les zones adjacentes de Racine et Maarif et vise une série de marchés niche. Les magasins spécialisés pour le ménage et le mobilier se situent le long du boulevard Abdellatif Benkadour et l'Avenue du Phare, les bijouteries de luxe se trouvant à Ain Harrouda.

L'offre

Il y a trois centres commerciaux principaux dans la ville, qui sont Morocco Mall (70 000 m²), le centre commercial Anfa Place (25 028 m²), et le centre Tachfine (25 000 m²).

Parmi les grands distributeurs au Maroc on trouve la chaîne de supermarchés Marjane, qui compte 37 magasins (quatre à Casablanca), et la franchise Carrefour locale Label'Vie, qui gère 60 magasins partout dans le Maroc. Une série de marques commerciales internationales sont arrivées sur le marché à Casablanca, la plupart ayant

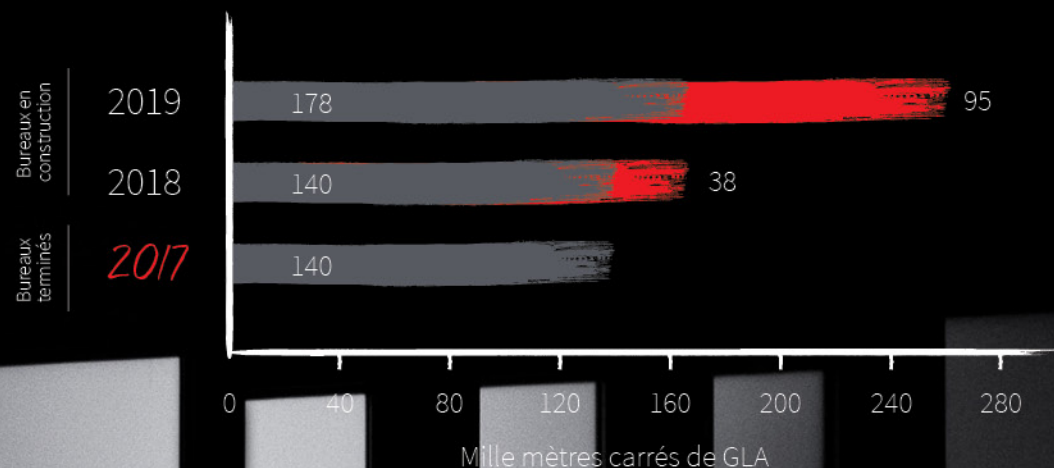
ouvert des magasins dans les deux centres commerciaux principaux par l'intermédiaire de partenaires locaux franchisés.

Nous prévoyons une augmentation de l'offre future en 2018 à 27%, avec l'ouverture de l'extension de Marjane à Sidi Maarouf, qui augmente la taille de ce centre commercial 37 500 m². En outre, la fin des travaux de La Marina et Petra Mall à l'Entrée de Ville en 2019 devrait ajouter approximativement 40 000 m² et 55 000 m² de surface GLA respectivement pour le commerce

de détail au marché, amenant l'offre commerciale totale à 273 000 m² fin 2019.

Bien que cela ne se reflète pas dans nos chiffres d'approvisionnement totaux, le commerce de détail en pied d'immeuble reste populaire dans les zones premium du centre-ville telles que le boulevard d'Anfa et le boulevard Al Massira Al Khadra.

Figure 11: Offre pour le commerce de détail (mètres carrés)



Rendements

Le taux d'occupation dans les centres commerciaux existants est généralement élevé (il se situe entre 90 et 95 %) étant donné que le commerce de détail en pied d'immeuble cède progressivement sa place aux centres commerciaux.

Nous remarquons que ceci est dû au niveau élevé de fréquentation obtenu par les centres majeurs tels que le Morocco Mall et le centre commercial Anfa Place.

Il y a eu peu ou pas de changement dans les locations des commerces de détail dans les centres commerciaux les plus importants en 2017, les locations pour les magasins isolés au Morocco Mall ou Anfa Place ont atteint 250 et 260 MAD par m² par mois respectivement. En effet, ces locations sont restées relativement stables depuis l'ouverture des centres en 2011 et 2013. Dans le cas du Morocco Mall, les loyers de base excluent le « pas-de-porte » traditionnel que les locataires sont obligés de

payer. Les locations pour les centres commerciaux dans Casablanca sont constituées d'un montant mensuel fixe, sans composante liée au chiffre d'affaires.

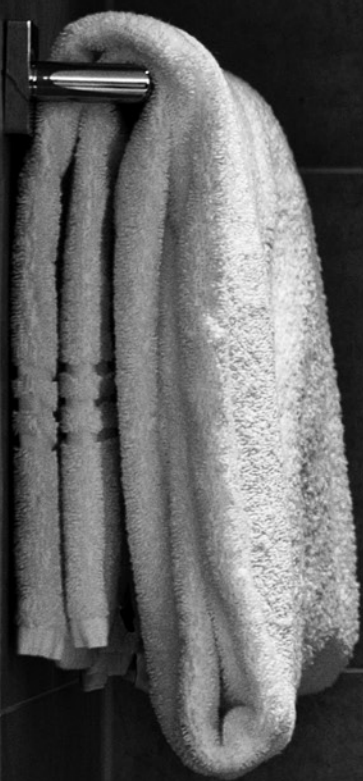
Les taux d'inoccupation dans les commerces de détail en pied d'immeuble sont significativement plus élevés. Les locations dans ce dernier segment sont donc sous pression et enregistrent des diminutions.

Carte 2: Zones principales de commerce de détail à Casablanca



Source: Source: Copyright © Jones Lang LaSalle IP, INC 2018 / Données cartographiques: contributeurs © OpenStreetMap

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1 Anfa Place | 5 Marjane (extension) |
| 2 Casablanca Marina | 6 Morocco Mall |
| 3 Espace Porte d'anfa | 7 Twin Center |
| 4 Ghandi Mall | |



*Marché de
l'hôtellerie*

Aperçu

Le marché de l'hôtellerie à Casablanca dépend en grande partie des voyageurs d'affaires.

La demande locale touristique représente la majorité du segment du

tourisme de loisir

Le segment de tourisme domestique est la source principale de la demande pour le tourisme de loisir (représentant quelque 25 % des clients des

hôtels). Les touristes en provenance de la France sont plus importants, représentant à peu près 14 % de la demande des nuitées d'hôtel.

à Casablanca, le marché de l'hôtellerie est divisé en quatre principales zones.

1. La zone de la **Corniche** comprend essentiellement des hôtels indépendants, à l'exception des résidences Four Seasons et Pestana, qui se trouvent toutes les deux dans la zone de développement mixte à Anfa Place. En raison de son emplacement face à la mer, cette zone attire la plus grande partie des touristes de loisir à Casablanca.

2. La zone **CBD** accueille de nombreux immeubles de bureaux, et les hôtels à cet endroit attirent donc une large proportion de visiteurs d'affaires. Les hôtels dans cette zone ont tendance à être gérés par des opérateurs établis (tant domestiques qu'internationaux) et offrent un produit de plus haute qualité comparé aux nombreux hôtels sans marque dans le reste de la ville.

3. La zone **Downtown** accueille la plupart des hôtels 5 étoiles, la plupart des marques internationales telles que Sheraton, Sofitel, Hyatt Agency et Novotel étant situées dans cette zone.

4. Les nouvelles zones telles que **Sidi Maarouf et Bouskoura** sont aussi développées et ont commencé à tirer l'intérêt d'opérateurs internationaux tels qu'Accor et Hilton.

L'offre

Selon l'Observatoire National du Tourisme, le marché de l'hôtellerie de

Casablanca compte approximativement 7 400 chambres d'hôtel. Outre l'offre

hôtelière, il y a aussi quelque 400 appartements avec services.

Le tableau ci-dessous représente la répartition actuelle des chambres d'hôtel à Casablanca.

Table 1: Chambres par nombre étoiles à Casablanca

Nombre d'étoiles	Nombre de chambres
1*	759
2*	792
3*	1 573
4*	2 488
5*	1 827

Source: l'Observatoire National du Tourisme

Contrairement aux autres destinations du Maroc, le segment de luxe à Casablanca est relativement limité, le Four Seasons étant le seul à offrir des normes internationales élevées. Le segment des cinq étoiles est cependant significatif pour de nombreuses marques internationales (Sofitel, Hyatt Regency, Sheraton par exemple) et les acteurs locaux (Kenzi, Atlas, etc.).

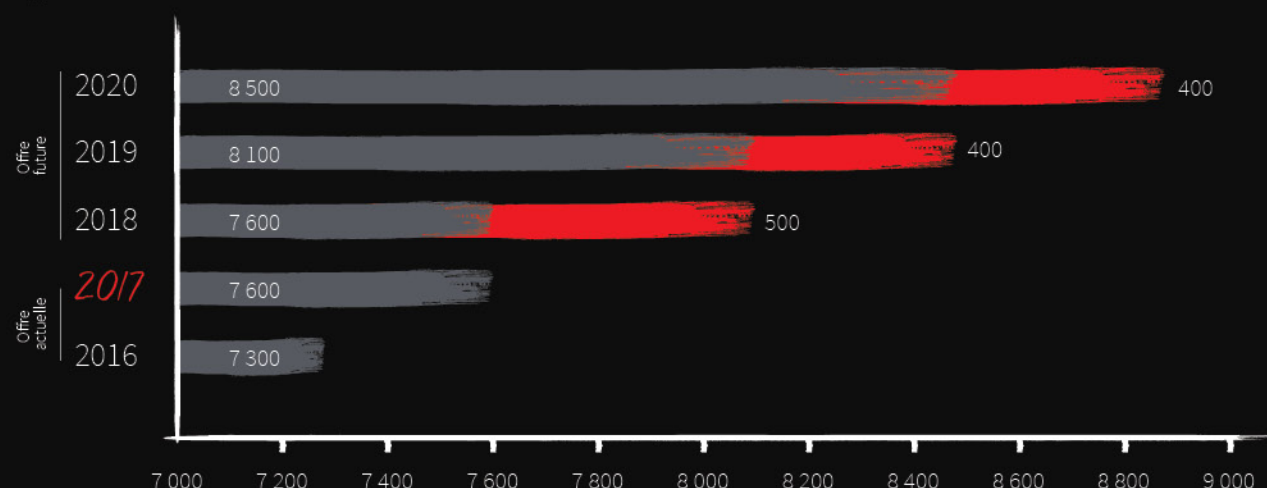
Le segment des quatre étoiles est dominant mais la plupart des hôtels dans ce secteur sont gérés par des opérateurs indépendants qui n'ont pas toujours maintenu les normes

internationales dans certaines de leurs propriétés plus anciennes. Les hôtels quatre étoiles dominants dans la ville comprennent le Novotel City Center, l'Atlas Almohades City Center, et le Mogador Marina.

L'offre hôtelière à Casablanca n'a pas augmenté de manière significative au cours des quelques dernières années, les seules ouvertures majeures étant celle du Four Seasons à la fin 2015, offrant 185 chambres, et de l'Ibis Casa Voyageur avec 130 chambres en octobre 2017.

1 000 chambres d'hôtel supplémentaires sont annoncées, l'offre totale de chambres d'hôtel pourrait dépasser 8 500 fin 2020. L'offre à venir comprend un mélange de biens dans différents emplacements, couvrant tous les segments, du segment moyen au segment de luxe, avec et sans marque. Dans les projets qui doivent se terminer bientôt il faut noter le California Golf Resort (120 chambres), le Mogador de Golden Tulip (350 chambres), et le Royal Mansour actuellement en transformation.

Figure 12: Offre de l'hôtellerie



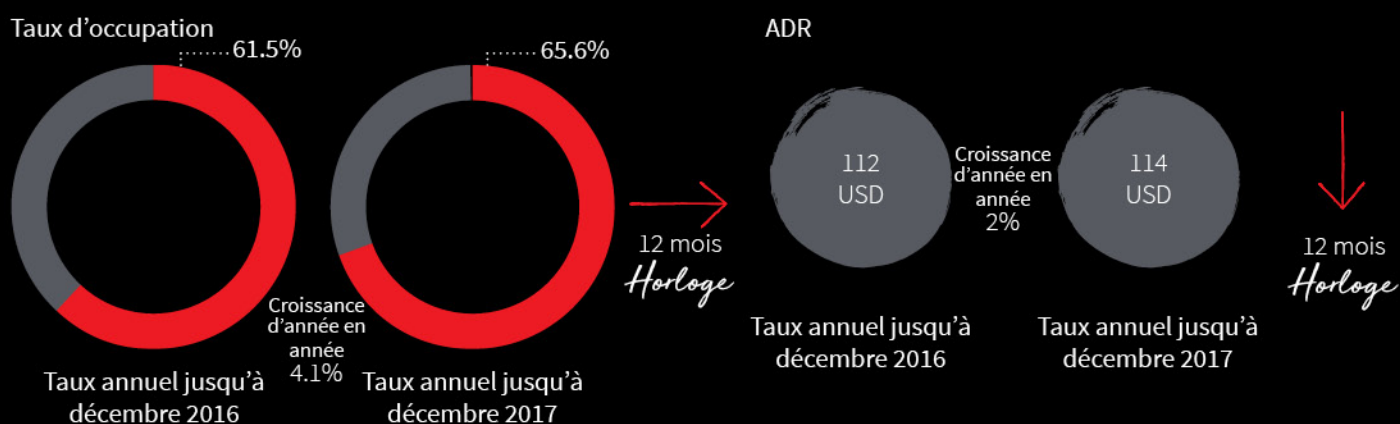
Source: JLL

Rendements

Les taux d'occupation à Casablanca sont typiques des marchés orientés affaires dans les pays de la région tels que l'Algérie et la Tunisie. La saisonnalité est limitée et les taux d'occupation se situent habituellement entre 50 % et 60 % tout au long de l'année. Les hôtels 4 et 5 étoiles ont en général des rendements supérieurs à la moyenne du marché, particulièrement lorsqu'ils dépendent d'une marque et sont gérés par des opérateurs internationaux.

Au cours des dernières années, les taux d'occupation à Casablanca ont affiché une légère diminution de 64 % en 2015 à 62 % en 2016. Le redressement à 66 % en 2017 est dû essentiellement au bon rendement du segment 4 étoiles, qui résulte du redémarrage de l'activité des affaires, ce qui a amené une augmentation du nombre d'expositions et de conférences partout dans la ville. Les prix quotidiens à Casablanca souffrent de peu de saisonnalité au cours

de l'année étant donné l'orientation affaires du marché, qui repose en grande partie à des contrats commerciaux à prix fixes. L'ADR (prix moyen par chambre) a augmenté de 9 % pour atteindre 112 \$ US en 2016 avec un taux de croissance plus lent pour l'année jusqu'à novembre 2017 (augmentation de 2 % pour atteindre 114 \$ US).



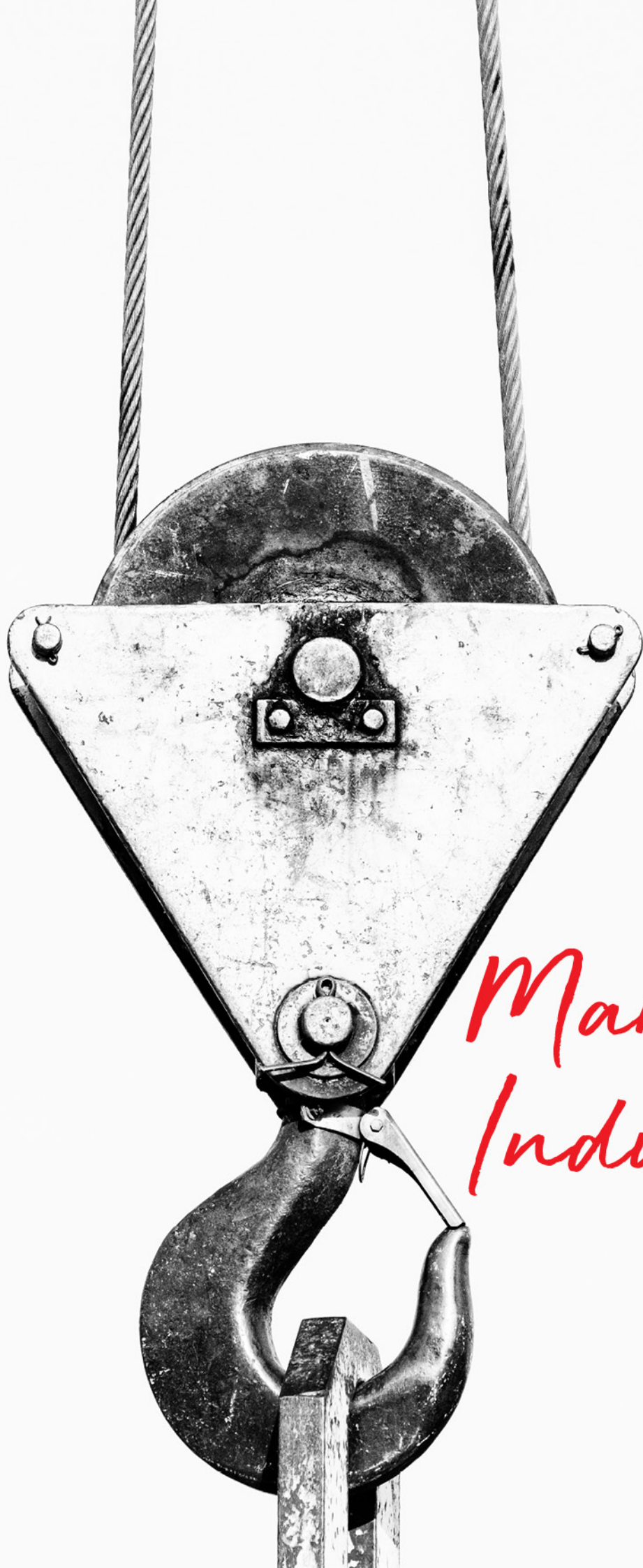
Source: STR

Carte 3: Zones principales de l'hôtellerie à Casablanca



Source: Source: Copyright © Jones Lang LaSalle IP, INC 2018 / Données cartographiques: contributeurs © OpenStreetMap

- 1 Four Seasons
- 2 Hyatt Regency Casablanca
- 3 Novotel Casablanca City Center
- 4 Pestana Casablanca
- 5 Sofitel Casablanca Tour Blanche
- 6 Ibis Casa Voyageurs



*Marché
Industriel*

Aperçu

Depuis 2000, les autorités marocaines ont créé de nombreuses nouvelles zones industrielles qui répondent aux normes internationales ; elles ont signé différents accords commerciaux avec plusieurs pays comme les USA, l'EU et la Turquie.

Le Maroc est de plus en plus reconnu comme une importante porte d'entrée entre l'Europe et l'Afrique, et a attiré un nombre important de fabricants internationaux : Renault Nissan a construit une usine à Tanger, et Bombardier Aerospace en a construit une à proximité de Casablanca. Le

gouvernement a lancé en 2014 un programme d'accélération industrielle conçu pour créer un demi-million d'emplois dans le secteur industriel, et pour augmenter de manière significative sa contribution au PIB du Maroc.

Neuf zones industrielles sont établies dans la région de Casablanca, bien qu'une bonne partie de l'offre dans certaines de ces zones soit maintenant dépassée.

1. La zone industrielle principale de Casablanca est **Aïn Sebaâ**, au nord de Casablanca

2. **Sidi Bernoussi – Zenata** est une des zones industrielles les mieux établies à Casablanca, à 8 km du centre-ville. La zone industrielle bénéficie de sa proximité avec les zones résidentielles, où vit sa main-d'œuvre.

Cette zone industrielle représente 23 % des fabrications industrielles totales de la ville et 21 % des exportations du pays. Elle abrite 12 % les industries du pays et reçoit 29 % des investissements industriels de la ville.

3. La zone **Aïn Harouda - Moulay Rachid – Sidi Moumen** est située à 10 km au nord-est du centre-ville de Casablanca. Elle est bordée au nord par l'autoroute Rabat – Casablanca et est bien desservie par les transports en commun (bus, taxis, trams).

La zone industrielle Moulay Rachid abrite essentiellement des entreprises nationales généralement actives dans le secteur textile (Filmod, Modaline, Vetworld, l'Océane, Confex, etc.). Le plus gros occupant de la zone (Sews Cabind, la branche marocaine du groupe Sumitomo Electric Industries) a construit sa propre usine dans la zone d'Aïn Harouda et a maintenant quitté ses anciennes installations dans la zone industrielle de Moulay Rachid.

4. La zone de **Tit Mellil – Mediouna** est située à 11 km au sud-est du centre-ville de Casablanca. Elle est bordée au nord par le district de Sidi Moumen et est bien desservie par les transports en commun. On accède à la zone par la nationale N9, mais les voiries internes dans la zone industrielle sont en mauvais état.

La zone industrielle de Mediouna abrite de nombreux opérateurs industriels prestigieux tels que Fenie Brossette, Tube et Profil ou Dellatre Levivier.

5. **Lissasfa** est située au sud-est de la région de Casablanca à proximité de l'autoroute El Jadida. La zone bénéficie de bonnes liaisons aux transports en commun ; cependant, aux heures de pointe, il y a des problèmes de trafic sur l'autoroute El Jadida. La zone de Lissasfa abrite des unités industrielles de tailles diverses et accueille une large gamme d'entreprise de types divers.



6. Sidi Mâarouf est situé à 5 km à l'est du centre-ville de Casablanca, à 2 km de la jonction de l'autoroute Casablanca – Marrakech. Le site est bien desservi par les transports en commun et les transports privés via la route nationale Casablanca - El Jadida et la gare ferroviaire l'Oasis proche de cette zone. Cependant, le réseau routier est en mauvais état et est constitué de routes étroites qui provoquent des embouteillages aux heures de pointe. La zone industrielle Sidi Mâarouf est constituée essentiellement d'unités industrielles de trois à cinq étages, avec une forte concentration d'industries de type traditionnel.

7. Bouskoura est située à 20 km à l'est du centre-ville de Casablanca, à 2 km de l'accès à l'autoroute Casablanca - Marrakech. Le site est bien desservi par les transports publics ; cependant, son accès est compliqué (il est nécessaire de traverser les voies de chemin de fer pour avoir accès à la zone industrielle). Bouskoura résulte du mélange de la zone industrielle Ouled Saleh et des parcs industriels de la chambre de commerce française.

8. Nouaceur se situe à 18 km au nord-est de Casablanca, à proximité de l'aéroport international Mohammed V et de sa gare ferroviaire. La zone comprend deux zones industrielles : l'Aéropôle et Sapino, occupant une superficie totale de 500 ha. Les transports en commun dans la zone sont bons et les parcs industriels sont faciles d'accès à partir de l'autoroute Casablanca – Marrakech ; il existe aussi un bon réseau routier local.

a. Le projet Aéropôle couvre une superficie totale de 300 ha, et est divisé en 156 parcelles de 2000 m² chacune minimum. La première phase du projet prévoit d'inclure plus de 40 firmes, actives dans le secteur aéronautique.

b. Sapino se situe à proximité de l'aéroport international Mohammed V. La zone industrielle vise à fournir des unités industrielles aux normes internationales. La zone industrielle couvrira une superficie totale d'à peu près 262 ha, et accueillera plus de 1 400 entreprises industrielles et de services. Le site sera équipé d'une station de traitement des eaux usées.

9. Had Soualem se situe à plus grande distance du centre de Casablanca, mais reste un bon endroit pour les activités industrielles et la logistique, compte tenu de sa connexion à la route nationale El Jadida. Son développement a été accéléré par la construction de la zone industrielle Soualem (par le collectif Oulad Hriz), qui comprend approximativement 150 parcelles.



Performance

Tableau 2: Performance of industrial cities

Nom de la zone industrielle	Prix de vente (MAD par mètre carré)*	Tarifs de location mensuels (MAD par mètre carré)
Sidi Bernoussi – Zenata	Terrain nu : 600 – 2 000 Terrain développé : Jusqu'à 3 000	40 – 60
Ain Sebaâ	Terrain nu: 2 000 – 4 000	40 - 60
Aïn Harouda - Moulay Rachid --- Sidi Moumen	Terrain développé: 2 200 – 5 500	25 - 35
Tit Mellil – Mediouna	Terrain nu: 800 – 1 800	24 - 55
Lissasfa	Terrain nu: 1 200 – 4 000	45 - 65
Sidi Mâarouf	Terrain nu: 800 – 2 000	Approx. 40
Bouskoura	SO	35 - 50

Source: JLL

*Les prix de vente varient en fonction de l'emplacement de la zone industrielle et de l'état du terrain

**Les prix de location présentée dans le tableau ne comprennent ni les taxes ni les frais

Carte 4: Les principales zones industrielles de Casablanca



Source: Copyright © Jones Lang LaSalle IP, INC 2018 / Données cartographiques: contributeurs © OpenStreetMap

Définitions

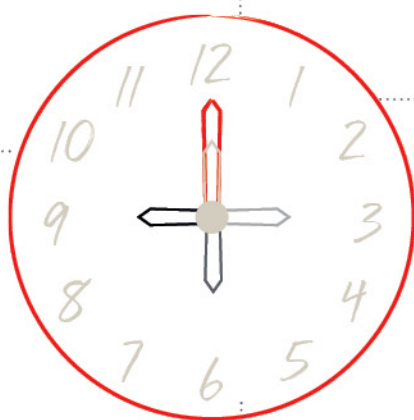
Définitions des horloges

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

Bureaux

Les chiffres sont basés sur les visites de sites entreprises par JLL. Les données sur l'approvisionnement couvrent les principaux bureaux modernes, mais tous ces locaux ne seraient pas considérés comme étant de catégorie A selon les normes internationales. Nous surveillons l'offre dans 6 zones principales de la ville: le centre historique (CVH), le quartier central des affaires (QCA), City Entrance (Sidi Maarouf), Casanearshore, Casa Anfa et Ain Diab (La Corniche). Ceux-ci comprennent des bureaux construits spécialement et une allocation pour les bureaux dans les bâtiments à usage mixte. Notre estimation de l'approvisionnement futur ne comprend que les bureaux spécialement construits actuellement en construction.

Locations: La liste des immeubles de bureaux à Casablanca reflète les immeubles de bureaux primes.

Hôtellerie

L'approvisionnement en chambres d'hôtel est basé sur les chiffres d'approvisionnement existants fournis par L'Observatoire National du Tourisme. JLL Hotels suit les futures données de développement hôtelier. La fourniture de chambres comprend toutes les chambres d'hôtel classées mais exclut les appartements avec services.

Les données sur les performances hôtelières sont basées sur un sondage mensuel réalisé par STR Global sur un échantillon d'hôtels milieu de gamme et hôtels haut de gamme aux normes internationales.

Commerce de Détail

Les données de JLL ne comprennent que l'espace dans les centres commerciaux et ne couvrent donc pas la majorité du stock actuel d'espaces de vente à Casablanca, qui comprennent des unités de vente au détail en pied d'immeuble, souvent autonomes ou faisant partie de tours mixtes (résidentielles et commerciales).

Industriel

les zones industrielles mentionnées dans le rapport sont en accord avec les autorités marocaines, ce qui est conforme aux normes internationales. Les zones des neuf principales zones industrielles sont estimées par JLL.



Casablanca

Immeuble Espace les Palmiers,
2ème étage
13, rue Ibnou Toufail
Quartier Palmiers
20340, Casablanca, Maroc
Tel: +212 5 20447700
Fax: +212 5 20447701

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

Dana Williamson

Directrice de l'agence
MENA
dana.williamson@eu.jll.com

Andrew Williamson

Directeur commerce de détail
MENA
andrew.williamson@eu.jll.com

Amr El Nady

Directeur des hôtels et de
l'hôtellerie
MENA
SVP Global Hotel Desk
amr.elnady@eu.jll.com

Craig Plumb

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

Asma Dakkak

Responsable recherche
MENA
asma.dakkak@eu.jll.com

Dani Mansour

Directeur de Projets et de Ser-
vices de Développement
Maroc
dani.mansour@eu.jll.com

Arthur Viseux

Directeur Transaction
Management
Maroc
arthur.viseux@eu.jll.com

Majdouline Cheikh

Responsable Marketing &
Communication
Maroc
majdouline.cheikh@eu.jll.com

Avec d'autres bureaux régionaux dans:

Dubai, Abu Dhabi, Cairo, Riyadh, Jeddah, Al Khobar,
Johannesburg, Nairobi and Lagos