

# Économie

## Immobilier d'entreprise : effondrement de la demande durant 2009

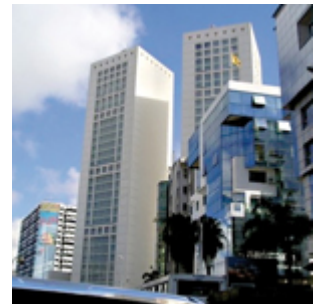
**La crise a poussé beaucoup d'entreprises à différer leurs investissements.**

**Le loyer est de 10 à 15% moins cher qu'il y a un an.**

**Certains promoteurs qui s'étaient lancés dans le créneau au moment de l'euphorie ont déchanté.**

**Des professionnels s'attendent à ce que la situation dure toute l'année 2010, voire jusqu'en 2011.**

*La crise économique mondiale continue de produire son onde de choc au Maroc. Cette fois-ci, c'est le segment de l'immobilier d'entreprise qui montre des signes d'essoufflement, particulièrement à Casablanca. Plusieurs agents immobiliers spécialisés dans ce créneau constatent le ralentissement. Certains vont même jusqu'à qualifier la situation d'alarmante. William Simoncelli, Dg de Carré Immobilier, est de ceux-là. «L'immobilier d'entreprise ne se porte pas très bien en ce moment. A la même période de l'année dernière, nous avons reçu plusieurs demandes de sociétés qui envisageaient de changer de locaux ou s'agrandir. Mais depuis le début 2009, cette demande s'est effondrée», explique-t-il. En fait, la conjoncture économique défavorable a fait que beaucoup de ces entreprises qui étaient en quête de nouveaux locaux ont dû surseoir momentanément à leurs projets. «Le marasme concerne tous les segments de ce marché, à savoir les entrepôts, les magasins commerces même si ce sont surtout les bureaux qui souffrent le plus», ajoute M.Simoncelli.*



*Karim Tazi, Dga chez Lazrak Immobilier, confirme «l'attentisme» mais se montre plus confiant. «Lorsqu'on parle de l'immobilier d'entreprise, il faut d'abord souligner qu'il s'agit d'un marché naissant au Maroc. Nous avons constaté ces dernières années que ce segment se professionnalise de plus en plus avec la création de quartiers entièrement dédiés aux professionnels tels que Sidi Maârouf, Abdelmoumen ou encore Casanearshore», tient à préciser M.Tazi. «Cela dit, précise-t-il, après l'euphorie que nous avons connue entre 2005 et 2008, le marché est tombé dans une sorte d'attentisme en 2009, mais, paradoxalement, la rareté de produits adaptés a permis au marché de ne pas s'effondrer».*

*Ce marché de l'immobilier professionnel se répartit en deux grands segments. Le premier concerne les multinationales qui ont des filiales au Maroc. «Ayant subi le revers de la crise économique mondiale, les multinationales ont demandé à leurs filiales marocaines de réduire ou, dans le meilleur des cas, maintenir leurs charges immobilières à leur niveau actuel», analyse M.Tazi. Résultat : tous les projets de déménagement, d'extension ou d'agrandissement des locaux ont été mis en veilleuse.*

### **Seuls les promoteurs spécialisés sont restés sur le créneau**

*Les entreprises locales, deuxième segment du marché, ne sont pas mieux loties puisqu'elles ne décident d'aménager dans un nouveau local qu'en cas d'urgence ou d'excellente opportunité. «Certaines sociétés installées dans des logements convertis en bureaux ont réussi à trouver et à emménager dans des locaux professionnels. Pour le reste, c'est la politique du wait and see qui prévaudra certainement en 2010, voire jusqu'en 2011», souligne-t-on auprès d'une agence spécialisée dans l'immobilier d'entreprise.*

*Si les professionnels divergent quant à la qualification de la situation actuelle (marasme pour les uns et simple attentisme pour les autres), ils s'accordent, par contre, à dire qu'il y a une pression à la baisse sur les prix du loyer. «Il est difficile de parler de baisse des loyers puisqu'il existe toujours une inadéquation entre l'offre et la demande. Mais nous avons quand même constaté un retour à la normale avec des loyers moins chers de 10 à 15% qu'en 2008 et 2007», explique M.Tazi. Selon lui, l'attentisme dont souffre ce marché n'est pas totalement négatif puisqu'il permet également de le rationaliser et surtout de le professionnaliser à travers le processus de sélection naturelle. «L'euphorie des années précédentes a poussé plusieurs promoteurs non spécialisés dans les locaux d'entreprises à en réaliser parce que la demande était forte. Maintenant que les entreprises préfèrent temporiser, seuls les promoteurs spécialisés dans ce segment continuent de le faire, ce qui permettra une amélioration de l'offre tant au niveau de la qualité qu'au niveau du prix du loyer», fait savoir le DGA de Lazrak Immobilier.*

***A Casablanca, les entreprises sont attirées par le Triangle d'or***

*Rappelons qu'en avril dernier, le CRI de Casablanca avait rendu public un baromètre de l'immobilier d'entreprise qui avait fait ressortir que près de la moitié des entreprises sondées occupaient des appartements convertis en bureaux. Elles étaient en revanche un peu plus du tiers à occuper des locaux réellement dédiés à des bureaux (39%), alors que très peu de sociétés (6%) utilisent des villas pour abriter leurs activités. Ventilés par quartier, les chiffres ont montré un retour vers le centre-ville au détriment des quartiers périphériques dont Sidi Maârouf. «Le choix du quartier dépend souvent du secteur d'activité. Certains entrepreneurs choisissent de s'installer à Sidi Maârouf pour être proches des infrastructures autoroutières par exemple alors que d'autres comme les banques et les compagnies d'assurance sont obligés de rester au centre-ville pour être près de leur clientèle et de leurs partenaires», souligne M. Tazi.*

*En effet, les chiffres montrent bien que 49% des sociétés sondées désireraient avoir de nouveaux bureaux dans le Triangle d'or (Rond-point des sports, bd. Abdellatif Benkaddour, bd. d'Anfa et l'avenue du Phare). Saturé, Sidi Maârouf n'en a attiré que 23%, et la zone périurbaine 5%.*

*Naoufal Belghazi*

*16-11-2009*