



Réalisation des études de marché, de positionnement et de concept ainsi que les études techniques, juridiques et financières relatives à la réalisation du projet du parc industriel locatif de la Fondation de la Mosquée Hassan II - Commune Rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar, Province Mediouna

Accelerating success.

Rapport Mission 1 : Etude de marché et programmation stratégique

VERSION DEFINITIVE

Mars 2015

SOMMAIRE

1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
3. Etude du marché industriel
4. Etude du marché logistique
5. Etude du marché des services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. Annexes

SOMMAIRE

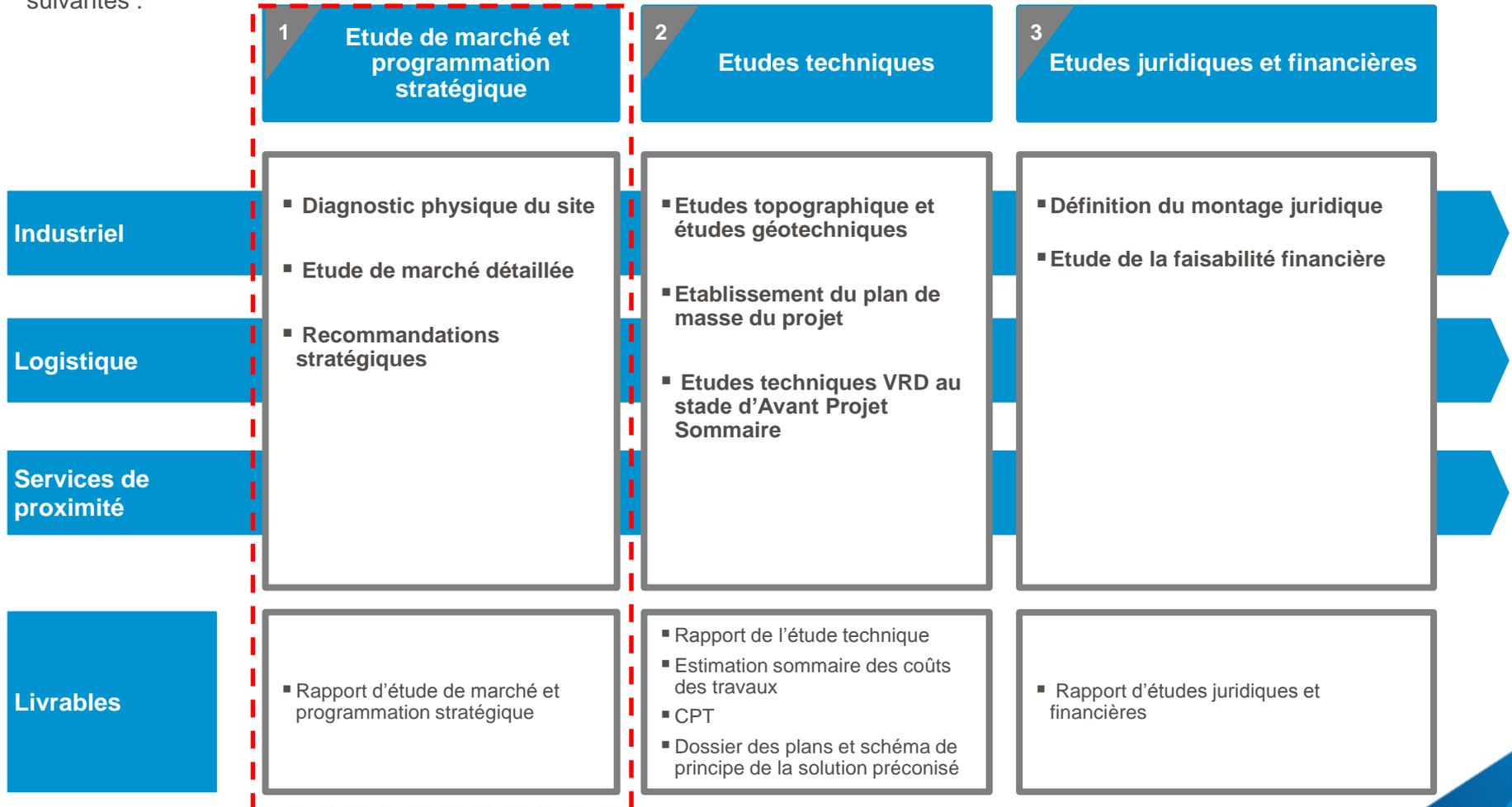
1. **Cadre général de la mission**
 - 1.1 Approche globale
 - 1.2 Contexte & Objectifs
 - 1.3 Etat d'avancement
 - 1.4 Définitions
 - 1.5 Abréviations
2. Analyse de site
3. Etude de marché industrielle
4. Etude de marché logistique
5. Etude de marché services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. Annexes

1. Cadre général de la mission

1.1 Approche globale



▪ Afin de répondre aux objectifs et enjeux escomptés, la démarche proposée se décline autour des **3 missions** et des **3 classes d'actifs** suivantes :



Seuls les travaux et les livrables de la mission 1 seront décrits dans les slides suivantes

1. Cadre général de la mission

1.2 Contexte & Objectifs



Contexte

- Le Directeur du Centre Régional d'investissement du Grand Casablanca (ci-après le « **Maître d'ouvrage** ») souhaite étudier l'opportunité de développer un parc industriel locatif au niveau de la Commune Rurale Sidi Hajjaj Oued Hassar relevant de la province de Médiouna.
- Le parc industriel locatif, objet de l'étude est une propriété de type « Habous », géré par la fondation de la Mosquée Hassan II et s'étalant sur une superficie terrain de 142 ha 67 a 13 ca. Le terrain étudié a bénéficié d'une dérogation pour la réalisation d'un parc d'activité industrielle, commerciale et logistique.
- Le projet bénéficie d'atouts considérables en terme de positionnement géographique stratégique lui conférant une excellente visibilité et une bonne accessibilité via l'autoroute A5, la route nationale N9 entre Mohammedia et Médiouna.

Objectifs

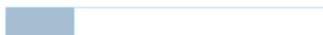
- L'objectif de la mission est triple :
- ✓ **Obtenir une vision réaliste de la dynamique d'évolution du secteur industriel au Maroc et plus spécifiquement au niveau de la région du Grand Casablanca**
- ✓ **Estimer les besoins futurs en foncier industriel sur la région du Grand Casablanca**
- ✓ **Définir un produit optimal le plus à même à répondre aux besoins de la demande tout en tenant compte des contraintes techniques et financières**

1. Cadre général de la mission

1.3 Etat d'avancement



- L'état d'avancement des trois missions de l'étude se présente comme suit :

| Missions | Processus | Etat d'avancement |
|--|---|---|
| 1 Etude de marché et programmation stratégique | <ul style="list-style-type: none">• Analyse de Site• Etude de marché industriel, logistique et services de proximité• Programmation stratégique | En cours  75% |
| 2 Etudes techniques | <ul style="list-style-type: none">• Etudes topographiques et études géotechniques• Etablissement du plan de masse du projet• Etudes techniques VRD au stade d'Avant Projet Sommaire | En cours  25% |
| 3 Etudes juridiques et financières | <ul style="list-style-type: none">• Définition du montage juridique• Etude de la faisabilité financière | En cours  25% |

1. Cadre général de la mission

1.4 Définitions



Superficie brute

- La superficie brute d'une zone industrielle/logistique correspond à la surface totale du foncier sur lequel est développée la zone.
- Celle-ci comprend à la fois l'espace dédié aux lots industriels, aux voiries, aux équipements collectifs, etc.

Superficie nette

- La superficie nette d'une zone industrielle/logistique correspond à la surface totale du foncier dédié aux lots à développer dans la zone.

Superficie utile

- La superficie utile est la somme des surfaces des différents niveaux d'un bâtiment calculées entre les murs ou parois extérieurs. L'épaisseur de ces murs ou parois extérieurs n'est pas prise en compte dans cette somme.

Demande placée

- La demande placée correspond à l'ensemble des transactions réalisées sur une période donnée, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

Offre immédiatement disponible

- L'offre immédiatement disponible correspond à l'ensemble des surfaces vacantes à une date donnée et proposées à la commercialisation.

Offre future

- L'offre future peut prendre plusieurs formes :
 - ✓ Locaux en cours de travaux;
 - ✓ Locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie;
 - ✓ Libérations certaines.

1. Cadre général de la mission

1.5 Abréviations



▪ Industriel & Logistique :

- P2I: Plateformes industrielles intégrées
- Ind : industrie
- FOB: Free On Board (Sans frais à bord)
- PNEI: Pacte National pour l'Emergence Industrielle
- PAI : Plan d'accélération industrielle
- PME: Petites et moyennes entreprises
- QISOM: Quartier industrielle Sud – Ouest Mohammedia
- SB: Superficie brute
- SN: Superficie nette
- Prov: Province
- PL: Party Logistics Provider
- AMDL: Agence Marocaine de Développement Logistique
- CPL: Contrat Programme Logistique
- SNTL: Société Nationale du Transport et de la Logistique
- HT: Hors taxes
- HC: Hors charges
- Evol. : Evolution
- MCINET : Ministère de l'Industrie, de Commerce, de l'Investissement et de l'Economie Numérique
- CFCIM : Chambre Française de Commerce et de l'Industrie du Maroc
- CRI : Centre Régional d'Investissement du Grand Casablanca
- AUC : Agence Urbaine de Casablanca

SOMMAIRE

1. Cadre général de la mission
- 2. Analyse de site**
 - 2.1 Démarche proposée**
 - 2.2 Plan de situation**
 - 2.3 Photos du site & voisinage**
 - 2.4 Analyse externe**
 - 2.5 Analyse intrinsèque**
 - 2.6 Synthèse**
 - 2.7 Analyse SWOT**
3. Etude du marché industriel
4. Etude du marché logistique
5. Etude du marché des services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. Annexes

2. Analyse de site

2.1 Démarche proposée



- La démarche proposée pour l'analyse de site se décline autour des **3 Axes** et **Périmètre des travaux** ci-après :

| Axes | Périmètre des travaux |
|------------------------------------|---|
| Analyse externe du site | <ul style="list-style-type: none">Diagnostic externe du site sur la base des critères suivants :<ul style="list-style-type: none">✓ Localisation✓ Accessibilité✓ Voisinage✓ Infrastructures & Services publics |
| Analyse intrinsèque du site | <ul style="list-style-type: none">Diagnostic du site sur la base des critères suivants :<ul style="list-style-type: none">✓ Taille et topographie✓ Statut juridique✓ Règles urbaines |
| Analyse SWOT | <ul style="list-style-type: none">Présentation et analyse des principales potentialités et contraintes ainsi que leurs impacts potentiels à moyen et long terme pour le développement d'un parc industriel |

2. Analyse de site

2.1 Démarche proposée – Critères d'évaluation



- L'analyse du site est basée sur l'évaluation des **6 critères** suivants :

Critères d'évaluation

➤ *Analyse externe du site*

1. Localisation
2. Accessibilité
3. Voisinage
4. Infrastructures et services publics

➤ *Analyse intrinsèque du site*

5. Taille et topographie
6. Statut juridique & Règles urbaines

- Nous avons évalué l'impact de chaque critère comme suit :



Positif



Neutre



Négatif

- Nous avons évalué le degré de criticité de chacun des critères comme suit :



Très élevé



Élevé



Moyen



Faible

2. Analyse de site

2.2 Plan de situation



- 1 Gefco
- 2 Delattre Levivier Maroc
- 3 ZI Tit Mellil (Cooper Maroc, Novopharma)
- 4 Fénie Brossette

2. Analyse de site

2.3 Photos du site & voisinage



2. Analyse de site

2.4 Analyse externe - Localisation



| <u>Critère</u> | <u>Description</u> | <u>Impact</u> | <u>Criticité</u> |
|---------------------|--|--|---|
| Localisation | <ul style="list-style-type: none">▪ Le site est situé dans la commune rurale de Sidi Hajjaj Oued Hassar relevant de la province de Mediouna.▪ Il est délimité comme suit:<ul style="list-style-type: none">✓ au nord : Mohammedia à 20km ; Tit Mellil à 3 km.✓ au sud : terrains agricoles et propriétés privées ; Médiouna à 11 km✓ à l'est : terrains agricoles et propriétés privées✓ à l'ouest : port de Casablanca à 18 km. RN9 vers Tit Mellil au nord et Médiouna au sud | <ul style="list-style-type: none"> Le site se trouve à 33 km de l'aéroport Mohammed V, et à 18 km du port de Casablanca, soit une localisation stratégique représentant un atout majeur pour une zone d'activité. Le site se trouve à proximité de Tit Mellil et Médiouna, des zones résidentielles à forte densité, ce qui garantit la disponibilité de la main d'œuvre. Il se trouve également à proximité du nouveau pôle urbain de Lahraouyine, ce dernier devant accueillir une zone logistique, une zone d'activité commerciale et un centre de formation La zone située le long de la RN9 entre Ain Harrouda et Nouaceur (en passant par Tit Mellil et Médiouna) devrait connaître un développement important lors des prochaines années (mise en place du corridor logistique Est, de la zone industrielle d'Ouled Hadda, dédoublement de la RN9, etc.) Enfin, sa proximité à la ville d'El Jadida pourrait présenter un atout pour le projet et favoriser d'éventuelles synergies entre les deux pôles. |  |

2. Analyse de site

2.4 Analyse externe – Accessibilité



| <u>Critère</u> | <u>Description</u> | <u>Impact</u> | <u>Criticité</u> |
|----------------------|--|--|------------------|
| Accessibilité | <ul style="list-style-type: none">▪ Le site bénéficie d'une accessibilité limitée. Il est en effet relié par une voie étroite (10 m d'emprise environ) et en mauvais état aux routes P3309 (au nord) et P3015 (au sud). Celles-ci sont elles-mêmes distantes de 2 km environ de la RN9.▪ Le site se situe en outre à 10 mn de l'autoroute A5 (reliant Casablanca à El Jadida), et à 20 mn de l'A7 (reliant Casablanca à Marrakech) et de l'A3 (reliant Casablanca à Rabat).▪ Enfin, le site n'est desservi par aucun moyen de transport public. | <ul style="list-style-type: none">– L'accessibilité au site à la date d'aujourd'hui est totalement inadaptée à la circulation de poids lourds (voie étroite et en mauvais état, traversant des zones résidentielles denses)+ Le site se situe à proximité des autoroutes A3 (20 mn), A5 (10 mn) et A7 (20 mn)+ Le Schéma de Déplacement Urbain de Casablanca prévoit la construction d'ici 2020 d'une ligne de RER desservant Casablanca, Bouskoura, Médiouna, Oulad Hadda et Tit Mellil, ce qui devrait fortement améliorer l'accessibilité du site.– Enfin, l'absence de transport en commun desservant le site consiste un point bloquant pour l'installation d'industriels au niveau de la future zone industrielle | |

2. Analyse de site

2.4 Analyse externe – Voisinage



| <u>Critère</u> | <u>Description</u> | <u>Impact</u> | <u>Criticité</u> |
|---|---|---|---|
| Voisinage | <ul style="list-style-type: none">▪ L'environnement immédiat du site consiste en des terrains agricoles essentiellement, ainsi qu'un projet résidentiel économique et social Ryad Al Omrane de reconversion des bidonvilles du Grand Casablanca lancé par Idmaj Sakane, filiale du promoteur Al Omrane.▪ Le site se trouve également à proximité immédiate :<ul style="list-style-type: none">✓ de la ville de Tit Mellil (5 km)✓ de la ZI d'Oulad Hadda (5 km)✓ de la ZI de Tit Mellil (6 km)✓ du boulevard Oqba Bnou Nafii (7 km)✓ de la ville de Médiouna (11 km)✓ du nouveau pôle urbain de Lahraouiine (11 km) | <ul style="list-style-type: none"> Le voisinage immédiat comporte plusieurs zones résidentielles denses en cours d'expansion (Tit Mellil, Médiouna), ce qui assurera la présence de main d'œuvre pour les entreprises qui s'installeront sur le site. L'emplacement à proximité de plusieurs zones industrielles (Tit Mellil, Médiouna, Ouled Hadda) déjà bien établies conforte le positionnement industriel du site. |  |
| Infrastructures & services publics | <ul style="list-style-type: none">▪ Le projet n'est à la date d'aujourd'hui connecté à aucun réseau public (eau, électricité, et assainissement).▪ Par ailleurs, il n'est desservi par aucun moyen de transport public. | <ul style="list-style-type: none"> Etant donné la taille importante du site (142,7 ha) et sa localisation en périmètre rural, celui-ci devrait nécessiter des investissements de VRD hors site très importants. |  |

2. Analyse de site

2.5 Analyse intrinsèque – Taille & Topographie, Statut juridique & Règles urbaines



| Critère | Description | Impact | Criticité |
|--|--|--|--|
| <p>Taille & topographie</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le site s'étale sur une superficie de 142 ha 67 a 13 ca. ▪ Le site a une forme irrégulière. | <p> La taille importante du terrain permet de réaliser une zone d'activité intégrant plusieurs composantes ainsi que des équipements structurants.</p> <p> Elle impliquera cependant des investissements de VRD très importants.</p> |  |
| <p>Statut juridique & règles urbaines</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les informations ci-dessous proviennent de certificats de propriété datant du 05/12/2012 <ul style="list-style-type: none"> ✓ TF 2213 C : <ul style="list-style-type: none"> ○ Superficie : 136 ha 40 a 13 ca ○ Propriétaire : SCI Henriette ○ Bien habous depuis le 10/05/1990 dévolu à la mosquée Hassan 2 ○ Servitude d'écoulement des eaux inscrite le 28/08/1967 ✓ TF 79 164 C : <ul style="list-style-type: none"> ○ Superficie : 3 ha 71 a ○ Propriétaire : SCI Henriette ○ Bien habous depuis le 10/05/1990 dévolu à la mosquée Hassan 2 ✓ TF 9 618 D2 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Superficie : 2 ha 56 a ○ Propriétaire : SCI Henriette ○ Bien habous depuis le 03/07/1984 dévolu à la mosquée Hassan 2 ▪ La réglementation urbaine de la zone ne permet développer un projet industriel, toutefois, le propriétaire a obtenu une dérogation pour le développement d'un projet intégré à vocation industrielle | <p> Le statut habous des 3 titres fonciers orienterait à priori le promoteur vers un business model locatif au niveau de la future zone industrielle à développer plutôt que cession*</p> <p><i>(*) Il est à noter que l'analyse juridique du site ferait l'objet d'une note détaillée réalisée par le conseil juridique Lefèvre pelletier & associés</i></p> |  |

2. Analyse de site

2.6 Synthèse



- Notre évaluation des principaux critères d'analyse de site se présente comme suit :

| <u>Critère</u> | <u>Descriptif</u> | <u>Evaluation</u> |
|--|---|--------------------|
| Localisation | Le site se trouve à proximité immédiate de Csablanca, Mohammedia, Tit Mellil et Médiouna. Il est par ailleurs à une trentaine de kilomètres de l'aéroport Mohammed V et à une dizaine du port de Casablanca. | Favorable + |
| Voisinage | Le voisinage immédiat du site est composé de terrains agricoles, de projets résidentiels économiques et sociaux et de zones d'activités industrielles. | Favorable + |
| Accessibilité | Le site est situé à proximité des autoroutes A3 et A5 ainsi que de la RN9, mais il leur est relié par des voies étroites, souvent en mauvais état, et traversant des zones résidentielles denses. | Moyenne |
| Taille et topographie | Le terrain étudié s'étale sur 142 ha, ce qui facilite le développement d'une zone d'activités intégrant plusieurs composantes (industrielle, logistique, bureau, équipements, etc.). Cependant, étant donné la taille du foncier, un tel projet nécessitera des investissements de hors site très importants. | Moyenne |
| Statut juridique | Le site étudié est un terrain habous. Ce statut présente plusieurs contraintes juridiques (liées notamment à la cessibilité). Ces contraintes seront analysées en détail par le cabinet Lefèvre Pelletier & Associés. | Moyenne |
| Infrastructures et services publics | Le développement d'une zone d'activités industrielle nécessitera d'importants investissements pour connecter le terrain aux réseaux publics d'électricité, d'assainissement et d'eau potable. Par ailleurs, il n'est desservi à la date d'aujourd'hui par aucun moyen de transport public. | Moyenne |

2. Analyse de site

2.7 Analyse SWOT



FORCES

- Localisation à **proximité de Casablanca et Mohammedia**
- **Proximité de l'aéroport Mohammed V et du port de Casablanca**
- Proximité des autoroutes A3 et A5, et de la RN0
- **Bassin de l'emploi important** dans l'environnement immédiat (Médiouna, Tit Mellil, Deroua, Nouaceur)
- Proximité de zones industrielles déjà bien établies (ZI de Tit Mellil, de Médiouna, d'Ouled Hadda)
- Projet de mise en place d'un **corridor logistique Est** allant de Ain Harrouda à Nouaceur
- Projet de dédoublement de la RN9
- Grande superficie du site, adaptée à un projet de zone industrielle de grande envergure

FAIBLESSES

- **Statut juridique du site (habous) limitant fortement les conditions de cessibilité.**
- Absence de desserte par les transports publics
- Taille importante du foncier, d'où des **investissements en VRD hors site et in site très importants.**

2. Analyse de site

2.7 Analyse SWOT



OPPORTUNITES

- **Demande importante pour de l'immobilier industriel** et logistique dans la région du Grand Casablanca
- **Renchérissement des prix du foncier dans les zones historiques situées au centre de Casablanca**, d'où une tendance accrue des utilisateurs à se déplacer vers la périphérie
- **Forte volonté politique** de placer le développement industriel au cœur des stratégies de développement nationales

MENACES

- **Risque de suroffre** en cas de développement de l'offre industrielle prévue au niveau de la **région d'Oulad Hadda** (850 ha prévues par le SDAU)

SOMMAIRE

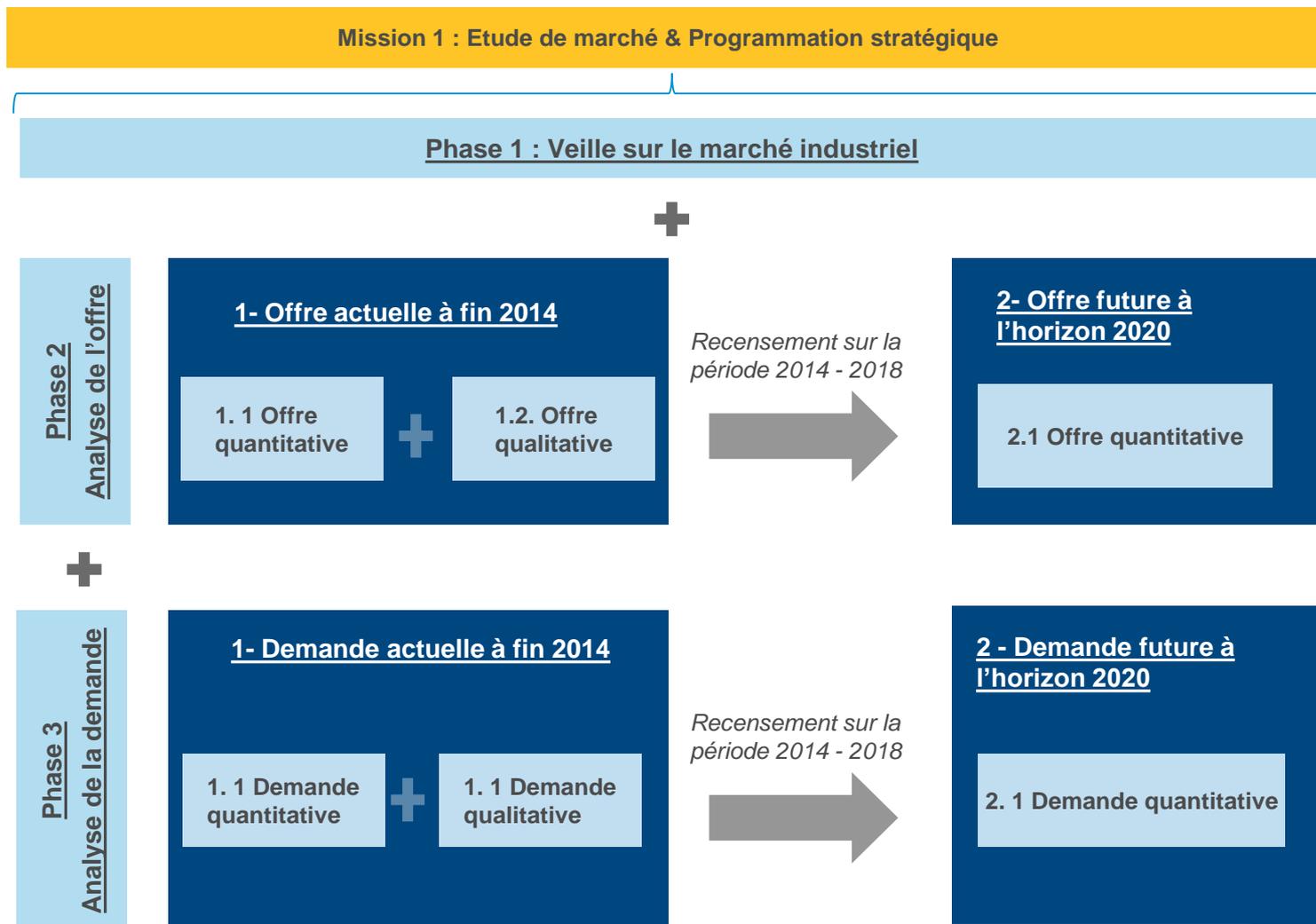
1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
- 3. Etude du marché industriel**
 - 3.1 Démarche proposée**
 - 3.2 Veille sur le marché**
 - 3.3 Offre actuelle**
 - 3.4 Offre future**
 - 3.5 Demande actuelle**
 - 3.6 Demande future**
 - 3.7 Conclusions clés**
4. Etude du marché logistique
5. Etude du marché des services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. Annexe

3. Etude du marché industriel

3.1 Démarche proposée



- Afin de répondre aux objectifs et enjeux escomptés, la démarche proposée pour la composante industrielle se décline autour des **3 phases** suivantes :



3. Etude du marché industriel

3.1 Démarche proposée



- La démarche proposée pour l'étude du marché industrielle se décline autour des 3 Axes et Périmètre des travaux ci-après :

| Axes | Périmètre des travaux |
|--|--|
| Veille sur le marché industriel | <ul style="list-style-type: none">Revue des caractéristiques clés du marché :✓ Aperçu général du secteur industriel : chiffres clés par grand secteur industriel✓ Chronologies des stratégies nationales : présentation du pacte pour l'émergence industrielle ainsi que du plan d'accélération industrielle✓ Présentation de l'environnement réglementaire régissant le secteur industriel sur le plan juridique, urbanistique et fiscal✓ Etat des lieux de l'immobilier industriel✓ Chaîne de valeur immobilière |
| Offre | <ul style="list-style-type: none">Analyse détaillée de l'offre actuelle (à fin 2013) selon les critères suivants : localisation, typologie et noms des aménageurs, superficie brute et nette, nombre et taille moyenne des lots, vocation, date de livraison, statut (vente ou location), etc.Réalisation d'une carte situant les principales zones industrielles par type et par positionnement (le cas échéant)Détermination de l'offre future (2014 – 2018) : nom de la zone, localisation, aménageur, vocation, superficie brute et nette, nombre et taille moyenne des lots, date livraison, etc. |
| Demande | <ul style="list-style-type: none">Analyse des zones industrielles actuelles selon le statut des lots à la vente ou location (à fin 2013) sur la base des indicateurs clés suivants : taux d'attribution et taux de valorisationAnalyse de l'évolution des prix du foncier par zoneAnalyse de la demande placée en foncier locatif industriel sur les 5 dernières années : présentation des transactions foncières à la location réalisées au niveau de la région du Grand Casablanca en précisant la superficie locative, le loyer mensuel au m², le profil de l'utilisateur, etc.Estimation de la taille de la demande en foncier industriel locatif sur la base des deux approches suivantes :✓ Approche qualitative : Réalisation d'une enquête qualitative auprès d'opérateurs et partenaires clés permettant d'appréhender leurs besoins✓ Approche quantitative : Estimation de la taille de la demande industrielle selon une approche Top down qui sera détaillée au niveau des slides ci-après |

3. Etude du marché industriel

3.1 Démarche proposée - Sources d'information



- Les sources d'information sur lesquelles nous nous sommes basées pour l'analyse du marché industriel se présentent comme suit :

| Critères | Sources d'informations | Organisme |
|-------------------------------------|--|--|
| <p>Veille sur le marché</p> | <ul style="list-style-type: none"> Base de données internes Colliers International Pacte pour l'Emergence Industrielle Présentation du Plan d'Accélération Industrielle | <ul style="list-style-type: none"> Colliers International MCI |
| <p>Analyse de l'offre</p> | <ul style="list-style-type: none"> Base de données internes Colliers International Enquêtes terrains Pacte pour l'Emergence Industrielle Offre industrielle disponible (indices clés : taux de valorisation et taux d'attribution des lots) : Ministère du Commerce et de l'Industrie Projets futurs ayant reçu avis conforme : CRI & Agence Urbaine du Grand Casablanca Entretiens avec des personnes ressources gérant des parcs industriels | <ul style="list-style-type: none"> Colliers International Colliers International MCI MCI CRI MCI Colliers International |
| <p>Analyse de la demande</p> | <ul style="list-style-type: none"> Base de données internes Colliers International Consultations au niveau des conservations foncières Entretiens avec les personnes ressources au sein de la Chambre Française du Commerce et de l'Industrie Entretiens avec les fédérations professionnelles et associations de gestion des parcs industriels | <ul style="list-style-type: none"> Colliers International Colliers International Colliers International Colliers International |

3. Etude du marché industriel

3.1 Démarche proposée - *Nomenclature*



La nomenclature du secteur industriel telle que définie par le Ministère de l'Industrie, du Commerce, de l'Investissement et de l'Economie Numérique se présente comme suit :

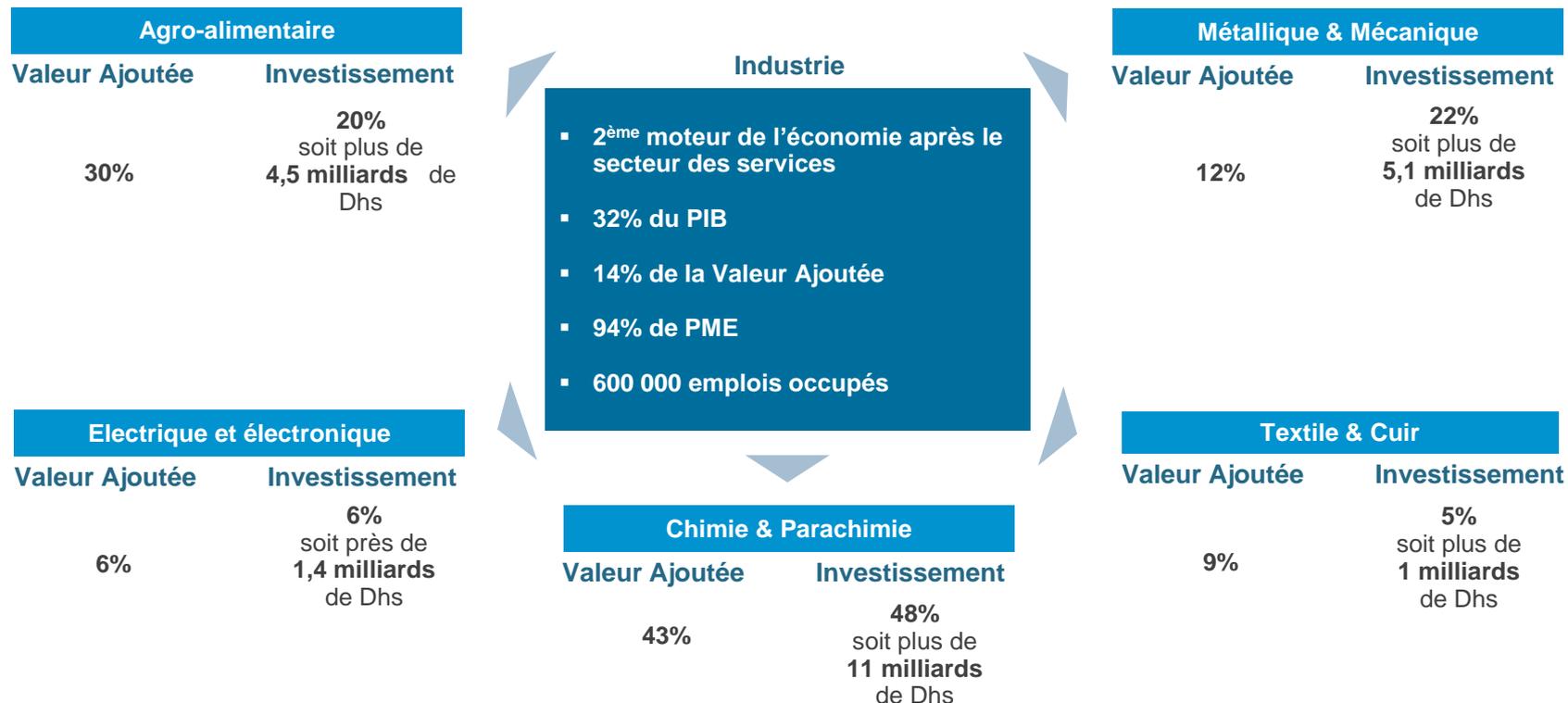
| Grands secteurs industriels | Sous-secteurs industriels |
|--------------------------------------|---|
| Agroalimentaire | <ul style="list-style-type: none">✓ Industries alimentaires✓ Industries du Tabac |
| Textile & Cuir | <ul style="list-style-type: none">✓ Textile✓ Habillement & fourrures✓ Cuir et Chaussure |
| Chimie & Parachimie | <ul style="list-style-type: none">✓ Travail du bois et fabrication d'articles en bois✓ Papier & Carton✓ Edition, Imprimerie, Reproduction✓ Cokéfaction, Raffinage, Industries Nucléaires✓ Industrie chimique✓ Caoutchouc & Plasturgie✓ Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques |
| Métalliques & Mécaniques | <ul style="list-style-type: none">✓ Métallurgie✓ Travail des métaux✓ Fabrication de machines et équipements✓ Fabrication de machines de bureau et matériel informatique✓ Automobile✓ Fabrication d'autres matériaux de transport✓ Fabrication de meubles✓ Récupération |
| Electrique & Electronique | <ul style="list-style-type: none">✓ Fabrication de machines et appareils électriques✓ Fabrication d'équipements Radio, Télévision et Communication✓ Fabrication d'instruments médicaux, de précision d'optique et d'horlogerie |

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Aperçu général



- Le secteur de l'industrie au Maroc se décompose en 5 sous-secteurs principaux :



- Le Maroc a pour ambition politique et économique de faire du secteur industriel un moteur de croissance et d'emploi en engageant des réformes structurelles importantes, permettant d'améliorer la compétitivité de l'offre nationale à l'export, d'accélérer la transformation industrielle du pays, d'encourager les IDE en alignement avec les orientations stratégiques du PAI.

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Chiffres clés

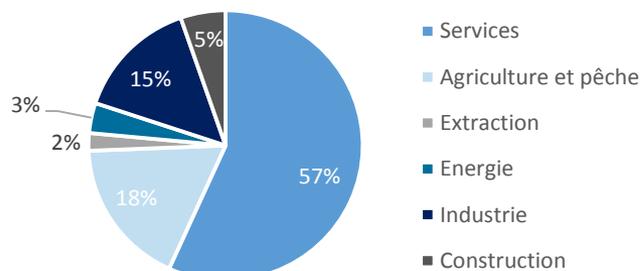


Les indicateurs clés à l'échelle du Maroc se présentent comme suit :

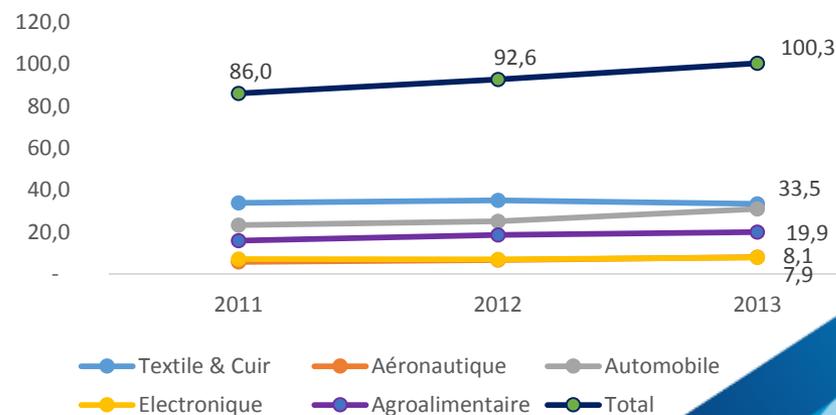
Valeurs en millions de Dhs

| | Nombre d'entreprises | | Exportation | | Production | | Valeur ajoutée | | Effectif | |
|----------------------------------|----------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Ind. Agro-alimentaires | 2 047 | 27% | 13 443 | 12% | 106 299 | 27% | 30 073 | 30% | 143 356 | 25% |
| Ind. Textiles & du Cuir | 1 435 | 19% | 16 598 | 15% | 26 000 | 7% | 8 661 | 9% | 187 297 | 32% |
| Ind. Chimiques & Parachimiques | 2 333 | 30% | 48 443 | 44% | 175 985 | 45% | 42 448 | 43% | 110 705 | 19% |
| Ind. Métalliques & Mécaniques | 1 635 | 21% | 10 974 | 10% | 56 760 | 14% | 12 194 | 12% | 75 696 | 13% |
| Ind. Electriques & Electroniques | 226 | 3% | 20 495 | 19% | 26 669 | 7% | 6 480 | 6% | 60 929 | 11% |
| Total | 7 676 | 100% | 109 953 | 100% | 391 713 | 100% | 99 856 | 100% | 577 983 | 100% |

Décomposition de la valeur ajoutée (moyenne 2008-2012 en %)



Chiffres d'affaires à l'export par secteur d'activité (en Kmillions de Dhs)



3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Zoom sur le Grand Casablanca (1/2)



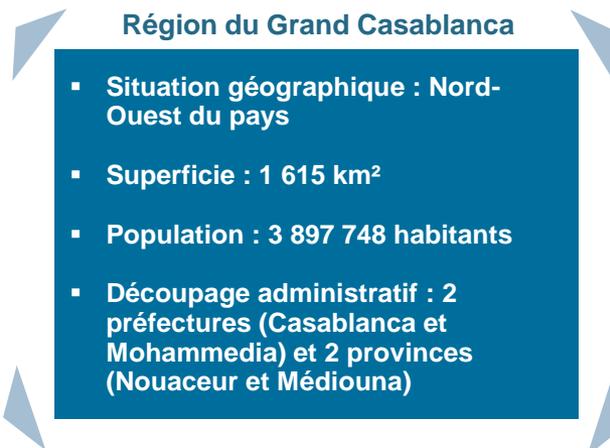
▪ Les indicateurs clés sur la région du Grand Casablanca se présentent comme suit :

Poids des secteurs d'activité

| | |
|-------------------------------|------|
| Services | 57 % |
| Industrie | 41 % |
| Agriculture, pêche et élevage | 2 % |

Concentration de l'agglomération

| | |
|--------------------------------------|------|
| Part des unités productives | 55 % |
| Part de la Main d'œuvre industrielle | 60 % |



Marché national dominant

- Part des établissements industriels 40 %
- Part des investissements attirés 48 %
- Part du réseau bancaire 30 %

Infrastructures de transport

- Portuaires Ex: l'aéroport MV concentre 40% des mouvements d'avions, avec 43 000 t/an et 51% des mouvements de passagers
- Aéroportuaires
- Ferroviaires
- Routières

| Régions économiques | Nombre d'entreprises | | Exportation FOB | | Production | | Valeur ajoutée | | Effectif | |
|---------------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Grand Casablanca | 2 481 | 32% | 33 841 | 31% | 183 937 | 47% | 46 278 | 46% | 208 714 | 36% |
| Chaouiya Ouardigha | 525 | 7% | 2 817 | 3% | 29 328 | 7% | 7 353 | 7% | 34 275 | 6% |
| Autres | 4 846 | 62% | 73 295 | 67% | 178 398 | 53% | 46 225 | 46% | 335 091 | 58% |
| Total | 7 852 | 100% | 109 953 | 100% | 391 713 | 100% | 99 856 | 100% | 577 983 | 100% |

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Zoom sur le Grand Casablanca (2/3)



- L'analyse de l'évolution des principaux agrégats économiques par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 sur la région du Grand Casablanca se présente comme suit :

1. Evolution de la valeur ajoutée par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Agroalimentaire | 19 168 560 | 4% | 18 446 413 | -3% | 18 977 407 | 7% | 17 690 976 | 42% | 12 449 519 | -7% | 13 398 544 | 45% | 9 263 426 | 12% | 8 282 723 |
| Chimie & Parachimie | 24 890 712 | -2% | 25 471 612 | -1% | 25 840 541 | 39% | 18 632 223 | 56% | 11 938 456 | 4% | 11 496 533 | -6% | 12 278 113 | -12% | 13 986 115 |
| Electrique & Electronique | 2 771 998 | -7% | 2 977 907 | 1% | 2 951 060 | 16% | 2 551 382 | -3% | 2 634 220 | -3% | 2 729 192 | -6% | 2 896 242 | 7% | 2 713 257 |
| Métalliques & Mécaniques | 7 311 367 | -5% | 7 709 497 | 8% | 7 164 191 | 14% | 6 308 418 | -7% | 6 816 721 | 19% | 5 739 184 | 9% | 5 272 483 | 5% | 5 040 284 |
| Textile & Cuir | 3 514 371 | -8% | 3 799 340 | -9% | 4 197 034 | 4% | 4 049 233 | -14% | 4 689 898 | -7% | 5 034 995 | 3% | 4 909 581 | 0% | 4 910 212 |

→ La valeur Ajoutée à connu un taux de croissance annuel moyen de 7% entre 2005 et 2012

→ Le secteur de l'Agroalimentaire est celui qui à connu la plus forte croissance

2. Evolution des investissements réalisés par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Agroalimentaire | 2 251 090 | 25% | 1 804 787 | -14% | 2 087 120 | -20% | 2 602 526 | 51% | 1 718 044 | 36% | 1 261 504 | 28% | 988 412 | -20% | 1 231 939 |
| Chimie & Parachimie | 8 197 224 | 27% | 6 473 602 | 15% | 5 614 305 | -35% | 8 602 978 | 16% | 7 437 304 | 40% | 5 319 107 | -4% | 5 554 911 | 103% | 2 737 610 |
| Electrique & Electronique | 641 069 | -3% | 661 967 | 80% | 367 592 | -24% | 486 504 | -14% | 567 876 | 2% | 556 778 | -20% | 699 108 | 76% | 397 452 |
| Métalliques & Mécaniques | 1 428 931 | -22% | 1 835 629 | -41% | 3 135 629 | 22% | 2 568 248 | -14% | 2 976 427 | 140% | 1 239 628 | -35% | 1 902 960 | 156% | 744 566 |
| Textile & Cuir | 380 710 | -10% | 423 035 | 33% | 317 341 | -3% | 327 382 | -24% | 428 558 | -24% | 561 802 | -14% | 649 849 | -3% | 666 554 |

→ Le montant des investissements industriels à connu un taux de croissance annuel moyen de 12% entre 2005 et 2012

→ Le secteur ayant connu la plus forte croissance en termes d'investissement est le secteur Chimie & Parachimie avec 17%

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Zoom sur le Grand Casablanca (3/3)



- L'analyse de l'évolution des principaux agrégats économiques par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 sur la région du Grand Casablanca se présente comme suit :

3. Evolution du chiffres d'affaires par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en millions Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| Agroalimentaire | 55 277 | 3% | 53 612 | 4% | 51 744 | 5% | 49 385 | 33% | 37 209 | 2% | 36 483 | 38% | 26 429 | 8% | 24 365 |
| Chimie & Parachimie | 138 373 | 6% | 130 770 | 22% | 107 334 | 24% | 86 258 | 5% | 82 054 | 25% | 65 841 | 3% | 63 653 | 12% | 56 993 |
| Electrique & Electronique | 11 138 | -4% | 11 662 | 10% | 10 611 | 4% | 10 196 | -11% | 11 414 | 0% | 11 404 | 6% | 10 779 | 19% | 9 056 |
| Métalliques & Mécaniques | 38 339 | 0% | 38 420 | 17% | 32 938 | 6% | 31 192 | -2% | 31 916 | 11% | 28 804 | 21% | 23 710 | 10% | 21 465 |
| Textile & Cuir | 12 816 | -3% | 13 200 | 2% | 12 997 | 5% | 12 330 | -18% | 14 956 | -4% | 15 621 | 6% | 14 806 | 3% | 14 409 |

- ➔ Le Chiffre d'affaires généré par l'industrie à connu un taux de croissance annuel moyen de 11% entre 2005 et 2012
- ➔ Le secteur de la Chimie & Parachimie est celui qui à connu la plus forte croissance avec 14%

4. Evolution de l'effectif total par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|---------|
| Agroalimentaire | 43 450 | 18% | 36 839 | 5% | 35 139 | -7% | 37 898 | 47% | 25 729 | 0% | 25 722 | 29% | 19 960 | 0% | 19 901 |
| Chimie & Parachimie | 55 046 | 5% | 52 662 | 1% | 52 306 | -1% | 52 662 | 23% | 42 767 | -2% | 43 445 | -14% | 50 285 | 0% | 50 086 |
| Electrique & Electronique | 21 745 | -6% | 23 057 | 9% | 21 129 | 3% | 20 517 | -8% | 22 201 | -6% | 23 717 | 20% | 19 703 | 3% | 19 058 |
| Métalliques & Mécaniques | 37 762 | -6% | 40 281 | 3% | 39 247 | 8% | 36 348 | 11% | 32 836 | 4% | 31 458 | 1% | 31 123 | -3% | 32 044 |
| Textile & Cuir | 74 361 | -8% | 81 134 | -8% | 88 079 | 7% | 82 594 | -14% | 96 293 | 0% | 95 989 | -4% | 99 843 | -1% | 101 255 |

- ➔ L'effectif total employé dans l'industrie à connu une évolution très faible (un taux de croissance annuel moyen de 1%) entre 2005 et 2012
- ➔ Cependant, le secteur de l'agroalimentaire à connu une forte croissance à partir de 2009 malgré une mégère baisse en 2010

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – *Pacte Emergence*



Objectifs du Pacte national pour l'Emergence Industrielle

- Mise à niveau du secteur industriel
- Modernisation du secteur industriel
- Consolidation de la compétitivité
- Création de 220 000 emplois
- Augmentation du PIB industriel de 50 milliards de dirhams
- Promouvoir les métiers mondiaux marocains : Offshoring, Automobile, Textile & Cuir, Agroalimentaire, Aéronautique et Electronique
- Augmenter le volume des exportations de 95 milliards de dirhams
- Allouer un montant de 50 milliards de dirhams d'investissements privés
- Mettre en place 22 Plateformes Industrielles Intégrées :

Réalisations

- Création de plus 78 000 emplois entre 2009 et 2012
- Augmentation des exportations de 22%
- Augmentation du PIB industriel de plus de 28% à fin 2012
- Evolution des infrastructures : implantations de leaders industriels mondiaux
- Augmentation des IDE atteignant un taux moyen annuel de 23% depuis 2009
- 7 P2I ont été créées (dont Casablanca Nearshore, Nouaceur Aerocity, Kenitra Automotive, Fes Shore, Tetouan Shore, Tanger) . Elles affichent à ce jour un taux d'occupation de 15 à 20%.

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – *Plan d'Accélération Industrielle (1/2)*



Compte tenu de **l'ampleur des défis à relever et des carences qui freinent l'expansion du secteur industriel** marocain, le **Plan d'Accélération Industrielle** s'inscrit dans la lignée du Plan Emergence et vise à faire de l'industrie un levier majeur de croissance; Pour ce faire, la stratégie se décline en **10 mesures clés** :

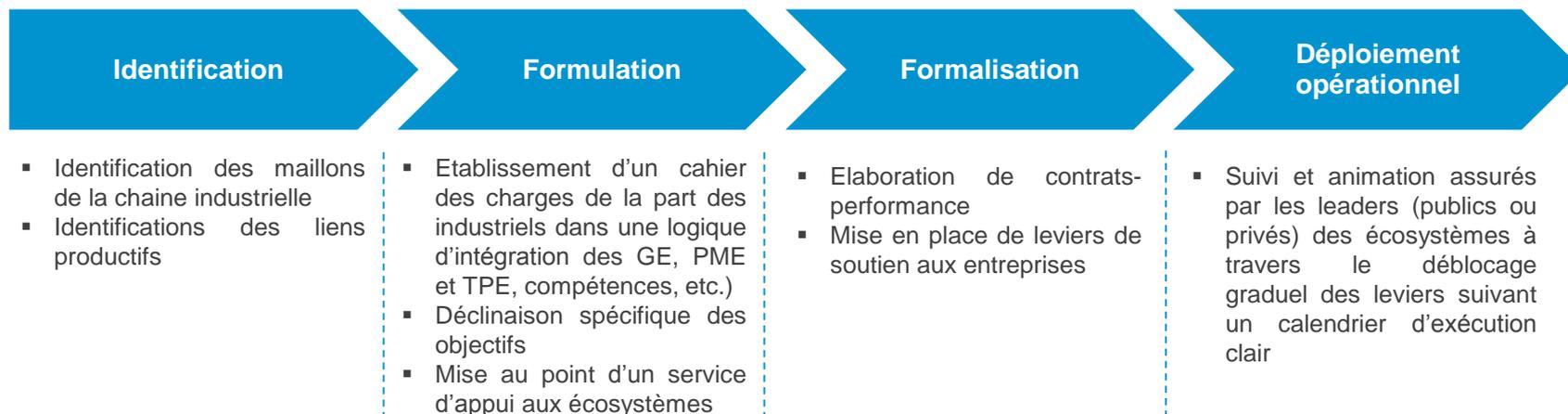
- 1 Créer une nouvelle dynamique et une nouvelle relation entre grands groupes et PME à travers la constitution d'écosystèmes
- 2 Optimiser les retombées sociales et économiques de la commande publique via la compensation industrielle (Offset) qui représente 20% du PIB
- 3 Accompagner le formel vers l'informel avec la mise en place d'un dispositif d'intégration de la TPE
- 4 Mettre en adéquation les compétences aux besoins des entreprises (généralisation de l'expérience OCP avec OCP Skills)
- 5 Offrir aux PME un accès aux investisseurs, au financement et aux marchés (initiative FDI)
- 6 Mobilisation d'un fond d'investissement de 20 milliards de dirhams
- 7 **Pallier l'insuffisance d'exploitation des parcs industriels existants et répondre à la demande prononcée en foncier industriel** (Mise en place d'une **offre de location** d'infrastructures d'accueil plus accessible d'une capacité de 1000 Ha, intégrant un guichet unique, un bassin d'emplois de proximité, des services ad hoc et un dispositif de formation)
- 8 Améliorer la compétitivité de l'offre exportable du Royaume en concentrant les efforts d'accompagnement sur les secteurs à fort potentiel d'exportation
- 9 Instaurer une culture de « Deal Making » en vue de promouvoir l'investissement étranger
- 10 Décliner la vocation africaine du Maroc

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Plan d'Accélération Industrielle (2/2)



- La constitution des **écosystèmes (regroupements de leaders industriels et de PME dans des zones industrielles dédiées)** visant à construire de véritables filières technologiques, autour de programmes ciblés de coopération aboutissant à des contrats de fourniture à long terme et des transferts technologiques) se déclinera selon un processus précis. L'objectif étant de :
 - ✓ **Réorganiser le tissu industriel** de sorte à constituer une **chaîne de production intégrée de l'amont à l'aval**
 - ✓ Répondre aux besoins des locomotives (leaders) pour **réduire le montant des importations**
 - ✓ Faire émerger des **écosystèmes viables** avec la collaboration des fédérations et filières industrielles
- La stratégie d'élaboration des écosystèmes s'appliquera selon le processus suivant :



3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Environnement réglementaire



| | | |
|---------------------|--------------------|--|
| Fiscal | Fiscalité | <ul style="list-style-type: none">▪ La fiscalité relative au foncier se décline en un certain nombre d'impôts, de taxes, et de frais intervenant lors de l'acquisition ou de la cession (ex: frais d'enregistrement, Impôt sur le Revenu Foncier), ou pendant la détention de l'actif (ex: Taxe sur les terrains non bâtis, frais de morcellement, de lotissement, etc.) ainsi que des droits liés essentiellement à des hypothèques et successions. |
| Urbanistique | Incitations | <ul style="list-style-type: none">▪ Le dispositif fiscal actuel prévoit en outre un nombre important d'exonérations et de mesures incitatives pour encourager les investissements dans les secteurs industriels porteurs, parmi lesquelles:<ul style="list-style-type: none">✓ Les aides directes accordées par le Fonds de Promotion des Investissements aux investisseurs✓ Le Fonds Hassan II pour le développement Economique et Social✓ Les exonérations fiscales (ex: avantages des zones franches en termes de TVA, d'IS, d'IR, de patente et de taxe professionnelles)✓ Ces incitations concernent les investissements supérieurs à 100 millions de Dhs <p>Plusieurs documents/instruments de planification régissent le cadre réglementaire urbanistique:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Le SDAU : Schéma directeur d'aménagement urbain traçant les grandes lignes de développement intégré de la région▪ Le PA : Plans d'aménagement définissant le droit d'utilisation du sol par des règles précises▪ Le PDAR : Plans de Développement des Agglomérations Rurales▪ L'AD: Arrêtés d'alignement, outil portant sur la création des voies et parkings, la modification de leur tracé ou leur largeur ou leur suppression▪ Le PZ : Plans de Zonage permettant de définir l'utilisation des sols en l'absence de plan d'aménagement |
| Juridique | | <ul style="list-style-type: none">▪ Il existe divers statuts fonciers: le Melk, la Propriété Etatique et les statuts intermédiaires (les terres collectives, les Guich, et les biens Habous▪ Le régime juridique est dual : le droit traditionnel et le droit moderne dictent la conduite du marché▪ Les différents textes de loi utilisés : la loi du 17 juin 1992 relative à l'urbanisme, la loi du 17 juin 1992 relative aux lotissements, morcellements et groupes d'habitations, la loi du 25 juin 1960 relative au développement des agglomérations rurales et le Dahir portant loi 1984 relatif au SDAU de Casablanca➤ Problématiques : La diversité des statuts fonciers, la dualité du régime juridique et l'épuisement des réserves foncières de l'Etat |

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – *Etat des lieux de l'immobilier industriel*



- Nos échanges avec des industriels nationaux et internationaux, des investisseurs institutionnels, des opérateurs publics (CRI, autres), des associations de gestion de zone industrielle (notamment à Casablanca et Tanger), nous permettent de faire ressortir les caractéristiques et problématiques de l'immobilier industriel ci-dessous :

Caractéristiques

- **60 zones industrielles**
- Une superficie totale de **4 410 Ha**
- 7 P2I occupant une superficie de 1 468 Ha
- **Prépondérance de l'offre à la vente** compte tenu de la logique patrimoniale des utilisateurs industriels marocains privilégiant ce business model
- Les **utilisateurs sont tant nationaux qu'internationaux** avec une dominante d'acteurs nationaux

Zoom sur le Grand Casablanca

- **12 zones industrielles distinctes** (Mohammedia, Sidi Bernoussi/Zenata, Moulay Rachid, Dar Bouazza, Ouled Saleh, Sogepib, Sogepos, Sapino, Aéroport Nouaceur et Midparc) **soit près de 30% du parc national de zones industrielles**
- Une offre actuelle d'une superficie brute de **1 936 Ha**
- **2839 lots** dont la taille moyenne varie entre 862 m² et 14 286 m²
- **58% des ZI sont aménagées par des opérateurs publics**

Problématiques

- Un **frein à l'investissement**
- La grande majorité des zones industrielles **manque** considérablement **d'infrastructures de base et d'équipements**
- **Cherté du foncier**
- Existence du phénomène de **spéculation**

Zoom sur le Grand Casablanca

- **Offre limitée**
- **Cherté du foncier et forte spéculation**
- **Etat d'obsolescence et de délabrement avancé d'une partie importante des locaux industriels**

Tendances émergentes

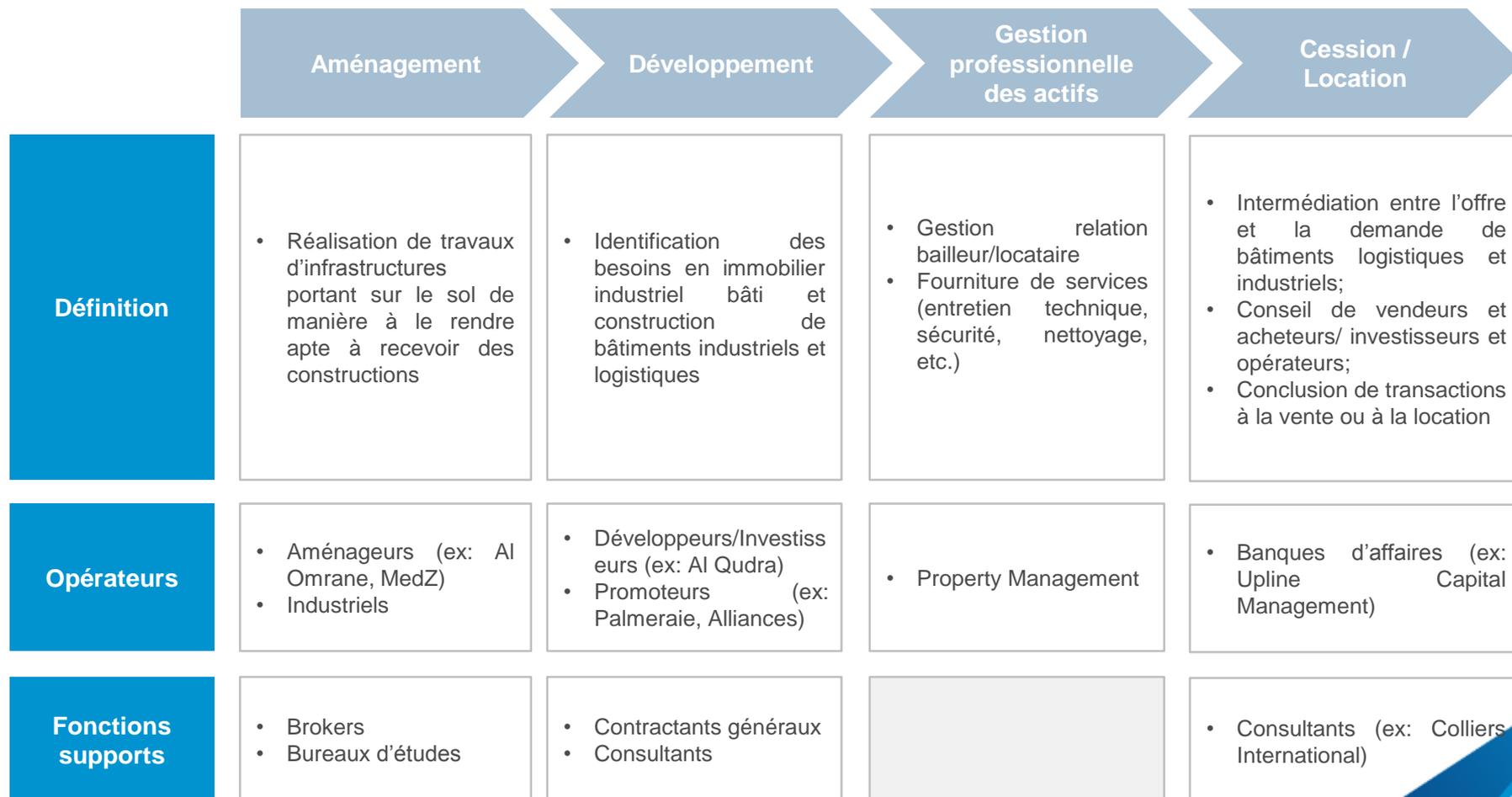
- **Appétit pour l'offre locative** en raison des difficultés de financement caractérisant les PME ainsi que de la rareté et cherté de l'offre immobilière de qualité
- **Intérêt croissant des investisseurs financiers** pour l'immobilier industriel

3. Etude du marché industriel

3.2 Veille sur le marché – Chaîne de valeur immobilière



La chaîne de valeur du secteur immobilier et industriel se décline comme suit :



3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Cartographie (1/2)



La cartographie des principales zones industrielles de la région du Grand Casablanca se présente comme suit :



- 1 Mohammédia Sud Ouest
- 2 Sidi Bernoussi / Zenata
- 3 Bled Solb
- 4 Moulay Rachid
- 5 Dar Bouazza
- 6 Ouled Saleh
- 7 Sogepib
- 8 Sogepos
- 9 Lotissement Zeina
- 10 Sapino
- 11 Aéroport Nouaceur
- 12 Midparc
- 13 Mayssane

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Cartographie (2/2)



La cartographie des principales zones industrielles de la région de Chaouiya Ouardigha se présente comme suit :



- 14 Bouznika
- 15 Khouribga
- 16 Berrechid I, II
- 17 Settat I,II
- 18 PI Settatpark
- 19 Lakhyayta SAOSL
- 20 Zinetech

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Aperçu général (1/2)



| Localité | Localisation | Aménageur | Type d'aménageur | Superficie brute (Ha) | Superficie brute (%) | Nombre de lots |
|------------------|---------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| Zenata | Zenata | C.D.G | Public | 1 000 | 45% | 700 |
| Sud Ouest | Mohammedia | Al Omrane | Public | 58 | 3% | 282 |
| | Chellalate | Maghreb Steel | Privé | 130 | 6% | 131 |
| | | | | 1 188 | 54% | 1 113 |
| | Moulay Rachid | C.D.G | Public | 32 | 1% | 161 |
| | | | | 32 | 1% | 161 |
| City | Nouaceur | ONAPAR | Privé | 262 | 12% | 622 |
| | Nouaceur | O.N.D.A | Public | 206 | 9% | 200 |
| | Nouaceur | Medz | Public | 63 | 3% | 148 |
| | Bouskoura | A.U.C | Public | 105 | 5% | 199 |
| | Bouskoura | SOGEPIB | Privé | 28 | 1% | 101 |
| | Bouskoura | SOGEPOS | Privé | 32 | 1% | 92 |
| | Bouskoura | CMGI | Privé | 9 | 0% | 80 |
| | | | | 705 | 32% | 1 442 |
| | Dar Bouazza | Commune Dar Bouazza | Public | 11 | 0% | 123 |
| | | | | 11 | 0% | 123 |
| Algeria | | | | 1 936 | 88% | 2 839 |
| s de Khyayta | Lakhyayta | ZAK Immo | Public | 42 | 2% | 246 |
| | Lakhyayta | Al Omrane | Public | 42 | 2% | 158 |
| | Settat | Zinafrik Development | Privé | 37 | 2% | 80 |
| R1 | Benslimane | C.D.G | Public | 24 | 1% | 61 |
| R2 | Benslimane | Medz | Public | 12 | 1% | 12 |
| | Khouribga | Al Omrane | Public | 20 | 1% | 51 |
| | Settat | Municipalité Berrechid | Public | 40 | 2% | 77 |
| | Settat | C.D.G / Municipalité de Settat | Public | 33 | 1% | 138 |
| | Settat | CFCIM | Privé | 19 | 1% | 85 |
| Quardigha | | | | 269 | 12% | 908 |
| | | | | 2 204 | 100% | 3 747 |

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Aperçu général (2/2)



- L'analyse de l'offre actuelle au niveau des régions du Grand Casablanca et Chaouiya Ouardigha se détaille comme suit:

| | |
|--|--|
| Volume | <ul style="list-style-type: none">▪ L'axe économique du Grand Casablanca et Chaouiya Ouardigha s'étale sur une superficie brute totale de 2 229 ha. Cet axe compte 3 747 lots dont la taille moyenne varie entre 862 m² et 14 286 m².▪ La région de Casablanca concentre près de 88% du parc industriel de la zone contre 12% pour la région de Chaouiya Ourdigha. |
| Typologie de l'offre | <ul style="list-style-type: none">▪ L'offre de foncier industriel consiste essentiellement en une offre à la vente, et ce à hauteur de 87%.▪ Seuls 13% des superficies foncières des zones industrielles situées dans les régions du Grand Casablanca et de Chaouiya Ourdigha sont proposés à la location (Sogepib, Sogepos et Technopôle de Nouaceur). |
| Type d'aménageurs | <ul style="list-style-type: none">▪ Près de 77% des zones industrielles sont aménagées par des opérateurs publics (sur la base de la superficie brute).▪ Ceci est dû au développement historique des zones industrielles dont les investissements coûteux ne pouvaient pas être pris en charge par des opérateurs privés. |
| Principales zones industrielles | <ul style="list-style-type: none">▪ La zone industrielle de Sidi Bernoussi Zenata (regroupant les zones de Sidi Bernoussi, Ahl Loughlam, Sidi Moumen) accueille 45% de l'offre en immobilier industriel des deux régions avec 1 000 hectares, loin devant le parc industriel de Nouaceur (Sapino) avec 262 hectares. |

- Il est à noter que l'offre actuelle recensée dans cette partie ne retient pas plusieurs zones industrielles historiques telles que celles de Ain Chock ou Had Soualem, et ce pour plusieurs raisons:
 - ✓ Absence de données chiffrées fiables
 - ✓ Zones souvent dominées par l'économie informelle, par fois développées par dérogation sur du foncier non industriel (agricole ou autre)
 - ✓ Zones généralement de petite dimension par rapport à celles listées dans notre tableau de l'offre

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur quelques parcs industriels



Les critères de sélection des parcs industriels présentés dans les slides suivants se présentent comme suit :

Périmètre géographique

- Les benchmarks présentés se situent tous dans la région du Grand Casablanca.
- En effet, celle-ci concentre l'essentiel de la valeur ajoutée industrielle nationale (46%). Par ailleurs, elle reste la première destination pour une grande partie des utilisateurs industriels. Enfin, elle concentre la plupart des parcs industriels les plus performants du pays.

Typologie de parcs

- Nos benchmarks couvrent exclusivement des parcs industriels proposant une offre locative de foncier (PIB, POS, technopôle de Nouaceur) ou de plateformes construites (PIB, POS et Midparc).
- Cette typologie d'offre est en phase avec le projet de parc industriel à l'étude au niveau de la zone de Médiouna.

Typologie d'aménageurs

- Les benchmarks proposés sont diversifiés en termes de typologie d'aménageurs.
- En effet, Midparc et la technopôle de Nouaceur ont été aménagés par des opérateurs publics (MedZ et l'ONDA respectivement). A l'inverse, les parcs de PIB et POS ont été aménagés par la chambre française de commerce et d'industrie.

Gestion des parcs

- Le mode de gestion diffère aussi d'un benchmark à l'autre.
- La technopôle de Nouaceur est ainsi gérée par son aménageur (c'est-à-dire l'ONDA). Celui de Midparc est géré par Midparc Sa, société au capital de laquelle on retrouve aussi bien MedZ que des investisseurs privés. Enfin, les parcs PIB et POS sont gérés par les sociétés de gestion Sogepib et Sogepos, au capital desquels on retrouve des opérateurs publics (commune rurale de Bouskoura), des investisseurs institutionnels nationaux privés (RMA Watanya, Saham, Sanad, BMCI, CDM, SGMB), des investisseurs institutionnels nationaux publics (CDG) et des investisseurs institutionnels français publics (Caisse de Dépôts et de Consignation).

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur le parc industriel de Bouskoura (1/2)



Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date de lancement** : 2003
- **Promoteurs** : Chambre Française de Commerce et D'Industrie du Maroc
- **Superficie** : 28 ha soit 104 lots entre 500 et 7 000 m² et bâtiments prêts à l'emploi
- **Business modèle** : Lots à la location longue durée
- **Taux de commercialisation** : 100% commercialisé
- **Taux de valorisation** : 98%
- **Exemple d'entreprises installées** : Casa Mazoute, Chronopost, S2M, Textilart.
- 45% des entreprises accueillies au PIB sont de capitaux étrangers dont 30% d'entreprises françaises
- **Secteurs d'activités** : Mécanique, Matériel de climatisation, Agro-alimentaire, Electrique, Equipements automobiles, Matériel BTP, Textile, Caoutchouc, Plastique, Imprimerie etc.

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur le parc industriel de Bouskoura (2/2)



AVANTAGES COMPETITIFS

Formule locative intéressante

- Location longue durée
- Gestion assurée par une entité dédiée in-site (SOGEPiB)
- Loyers compétitifs (hors TVA): entre 5,5 et 7,3 Dhs HT HC/m²/mois
- Charges communes (hors TVA) : 0,5 HT Dhs/m²/mois

Situation géographique stratégique

- Au niveau de la commune de Bouskoura
- A mi-chemin entre l'Aéroport international Mohammed V (17 km) et le Port de Casablanca (20 km)
- A 10 mn du quartier d'affaires de Sidi Maarouf
- A 20 mn du centre de Casablanca

Accessibilité bien développée

- Proximité de l'autoroute A3
- Accès à la rocade de l'autoroute de Rabat à 12 km
- Lignes de chemin de fer à 700 m et proximité de la gare de Bouskoura (4 km)

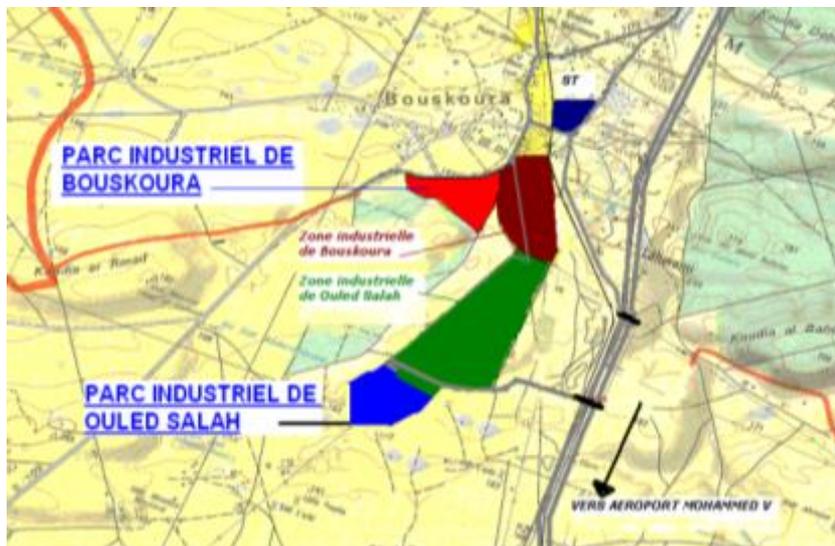


3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur le parc industriel de Ouled Saleh (1/2)



Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date de lancement** : 2011
- **Promoteurs** : Chambre Française de Commerce et D'Industrie du Maroc
- **Superficie** : 32 ha soit 121 lots aménagés entre 500 et 5 000 m² et bâtiments prêts à l'emploi
- **Business modèle** : Lots à la location longue durée
- **Taux de commercialisation** : 97% commercialisé
- **Exemple d'entreprises installées** : Orientines, Hyundai, Itqane, Mouny Development.
- **Secteurs d'activités** : Mécanique, Matériel de climatisation, Agro-alimentaire, Electrique, Equipements automobiles, Mobilier, Textile, Plastique, Imprimerie etc.
- **Emplois créés** : Environ 6 000 emplois directs

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur le parc industriel de Ouled Saleh (2/2)



AVANTAGES COMPETITIFS

Formule locative intéressante

- Location longue durée (17 ans) reconductible pour des périodes de 9 ans
- **Loyers mensuels HT, HC :**
- **Terrains :** Loyers entre 6 et 7 Dhs/m²
- **Locaux commerciaux et bureaux :** 70 Dhs/m²
- **Locaux prêts à l'emploi :** 38 Dhs/m²
- **Charges communes :** 0,5 Dhs/m²

Localisation avantageuse

- Localisation à Oulad Saleh à environ 20 km de Casablanca

Accessibilité bien développée

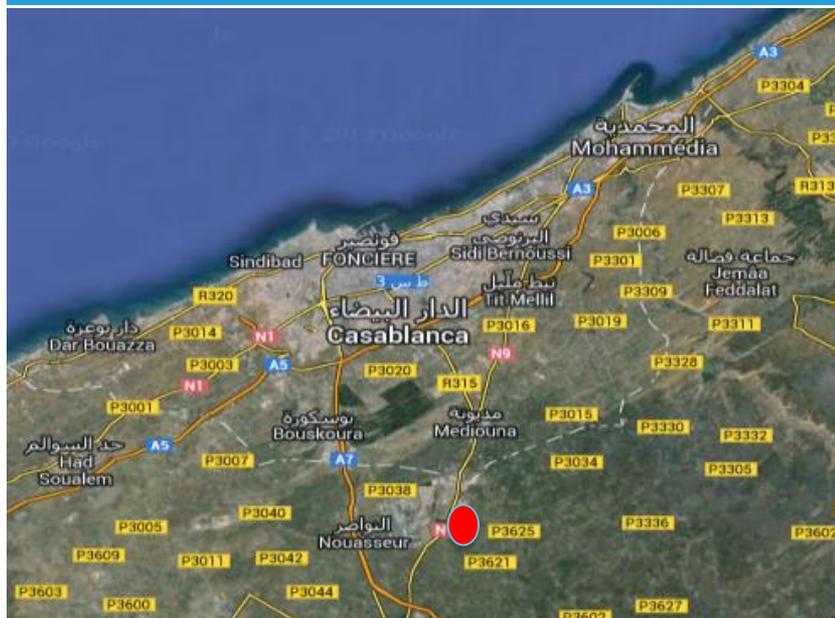
- Autoroute de l'Aéroport à 2,5 km par la bretelle de l'autoroute Casablanca-Settat
- Accès à la rocade de l'autoroute de Rabat à 12 km
- Lignes de chemin de fer à 700 m et proximité de la gare de Bouskoura (4 km)



3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur Midparc (1/2)

Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date de lancement** : 2013
- **Aménageurs** : MedZ
- **Superficie** : 125 ha
- **Phasage** :
 - ✓ **Tranche 1** : 63 ha en cours de commercialisation , soit 148 unités industrielles à la location
 - ✓ **Tranche 2** : 62 ha, soit 182 unités industrielles à la location
- **Emplois créés** : 10 000 emplois directs créés à terme
- **Exemple d'entreprises installées** : Bombardier, NSE, Eaton
- **Secteurs d'activités** : Parc dédié à l'aéronautique et électronique et leurs activités connexes telles que le spatial, la défense, la sécurité, etc. Mais aussi: le médical, l'électronique embarquée, la logistique industrielle et les services supports à l'industrie (maintenance, bureaux d'études, centres d'affaires, etc.)

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur Midparc (2/2)



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal attractif (zone franche)

- Impôts sur les sociétés : exonération totale les 5 premières années puis un taux fixe de 8,75% les 20 années suivantes puis 17,5% au-delà
- Libre rapatriement des bénéfices et des capitaux
- Exonération de TVA, de droits de douanes
- Simplification des procédures douanières

Ressources humaines compétitives

- Coût attractif de la main d'œuvre
- Chaque année, environ 2000 personnes sont formées dans les secteurs de l'aéronautique, du spatial et de l'électronique

Situation géographique privilégiée

- A proximité de l'aéroport Mohamed V de Casablanca et à 30 km uniquement de la ville
- Position logistique d'exception aux portes de l'Europe et de l'Afrique
- Proximité des réseaux autoroutier et ferroviaire

Implantation rapide

- Guichet unique (juridique, douanier, fiscal, ...)
- Bâtiments industriels modulables construits dans des délais courts
- Mise à disposition d'ateliers relais en préparation à l'installation

Offre diversifiée

- Unités de production : 68 Ha.
- Zone logistique : 4 Ha.
- Ateliers relais : 3,6 Ha.
- Services de proximité : 5 Ha.
- Espace verts : 10 Ha.
- Bâtiments intelligents prêts à l'emploi : 1 200 m², 2 400 m² et 4 800 m²

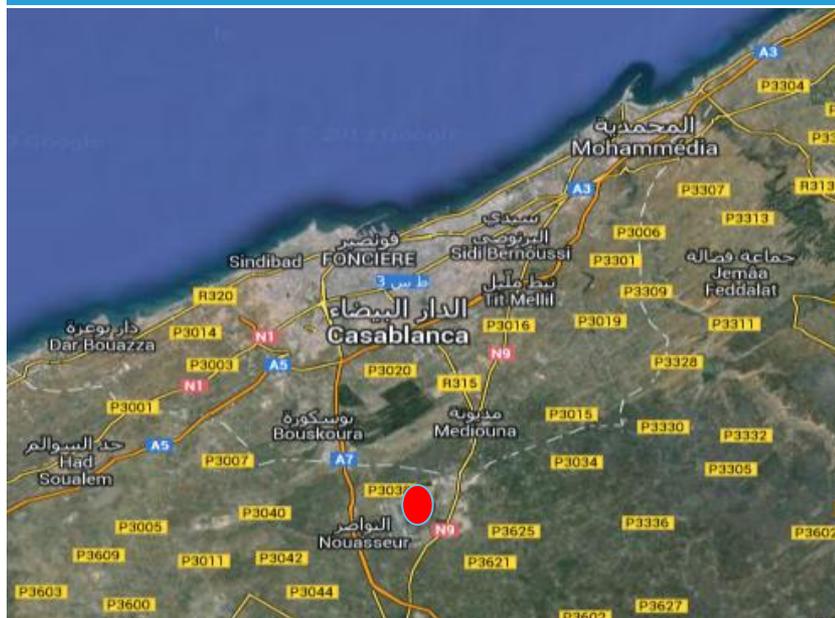


3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur la Technopôle de Nouaceur (1/2)



Plan de localisation



Plan de masse

Description du projet

- **Date de lancement** : 2009
- **Aménageurs** : ONDA
- **Superficie** : 206 ha
- **Phasage** :
 - ✓ **Tranche 1** : 206 ha en cours de commercialisation , soit 200 unités industrielles à la location
 - ✓ **Tranche 2** : 91 ha, soit 182 unités industrielles à la location
- **Emplois créés** : 5 651 emplois directs créés à terme
- **Exemple d'entreprises installées** : WAGA engineering, Maroc aviation (EADS), KITEA, Logismar, DHL Aviation
- **Secteurs d'activités** : Industries aéronautiques, espace « ready for services », espace « ready to out put », industries de support (agro-alimentaire, pharmaceutique, automobile), pôle de formation (aviation civile, métiers de l'aéronautique, logistique, management)

3. Etude du marché industriel

3.3 Offre actuelle – Zoom sur la Technopôle de Nouaceur (2/2)



AVANTAGES COMPETITIFS

Ressources humaines compétitives

- Disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée
- Proximité des centres de formation de l'industrie aéronautique
- Coût attractif de la main d'œuvre
- Chaque année, environ 2000 personnes sont formées dans les secteurs de l'aéronautique, du spatial et de l'électronique

Situation géographique privilégiée

- A proximité de l'aéroport Mohamed V de Casablanca et à 30 km uniquement de la ville
- Une situation stratégique et une Position logistique d'exception aux portes de l'Europe et de l'Afrique
- Proximité des réseaux autoroutier et ferroviaire
- Environnement favorable au développement de l'industrie aéronautique

Un service d'assistance et d'accompagnement fonctionnel

- Service d'accueil
- Facilitation de l'accompagnement des investisseurs vers différents services et organismes de l'Administration marocaine
- Une mise en relation partenariale
- Mise à disposition d'ateliers relais en préparation à l'installation

Offre diversifiée

- Terrains industriels viabilisés et équipés, proposés en location de longue durée avec des des taux de loyer incitatifs
- Gestion du parc et entretien des réseaux
- Surveillance et sécurité
- 6 pôles dédiés à l'industrie aéronautique, aux services aéronautiques, aux industries non polluante, à la formation, aux solutions clés en main pour la production industrielle et aux espaces clés en main pour les entreprises de services opérant dans le secteur aéronautique

3. Etude du marché industriel

3.4 Offre future – Cartographie (1/2)



La carte ci-dessous montre l'emplacement des des principales zones industrielles futures dans la région du Grand Casablanca :



- 1 Midparc TR2
- 2 ZI Ouled Hadda
- 3 Bled Solb
- 4 Bouskoura
- 5 Moulay Rachid
- 6 Sapino (Extension)
- 7 Aéroport de Nouaceur (Extension)
- 8 Parc Tit Mellil

3. Etude du marché industriel

3.4 Offre future – Cartographie (2/2)



La carte ci-dessous montre l'emplacement des des principales zones industrielles futures dans la région de Chaouiya Ouardigha :



9 PI Ecoparc

10 Lakhyayta SAOSL TR2

3. Etude du marché industriel

3.4 Offre future – Volumétrie



Le tableau ci-dessous présente les principales zones industrielles futures dans les régions du Grand Casablanca et Chaouiya

| d'activité | Parc industriel | Localisation | Aménageur | Type d'aménageur | Superficie brute (Ha) | Superficie nette (Ha) | Nombre de lots |
|----------------|----------------------------|--------------|---------------|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | Ouled Hadda | Médiouna | N.D | Public/Privé | 850 | ND | ND |
| | N.D | Mly Rachid | Particulier | Privé | 54 | ND | ND |
| | Bled Solb | Chellalate | Maghreb Steel | Privé | 50 | ND | ND |
| | Midparc TR2 | Nouaceur | MEDZ | Public | 62 | 41 | ND |
| | Parc d'Activités Bouskoura | Bouskoura | Zairia Promo | Privé | 3 | 1 | ND |
| | Sapino extension | Nouaceur | ONAPAR | Privé | ND | ND | ND |
| | Tit Mellil | Médiouna | ND | Privé | 12 | ND | ND |
| | Mayssane | Bouskoura | ONAPAR | Privé | ND | ND | ND |
| ca | | | | | 1031 | ND | ND |
| | PI Ecoparc | Berrechid | Ecoparc | Privé | 61 | 40 | 175 |
| | SAOSL Lakhyayta | Lakhyayta | Al Omrane | Public | 110 | 72 | N.D |
| Ordigha | | | | | 171 | 112 | ND |
| | | | | | 1 202 | ND | ND |

L'offre future dans la région du Grand Casablanca est estimée à 1 031 hectares de superficie brute, tandis qu'elle est estimée à 171 hectares dans la région de Chaouiya Ourdigha, soit un total de 1 202 hectares.

Volume total

- La région de **Oulad Hadda** concentre à elle-seule 71% de cette offre future. Cependant, cette offre ne sera pas disponible sur le marché avant plusieurs années.
- Par ailleurs, plusieurs projets connaissent un **niveau d'incertitude assez élevé**. Il s'agit par exemple du projet Mayssane d'Onapar à Bouskoura (non commercialisé à ce jour, et qui pourrait être reconverti en résidentiel).
- A l'inverse, **3 projets devraient être ouverts à la commercialisation dans un horizon de 3 ans**. Il s'agit de l'Ecoparc de Berrechid, de la 2^{ème} tranche de Bled Solb, du Parc d'Activités de Bouskoura et de la 2^{ème} tranche de Midparc.

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Indicateurs clés par zone (1/2)



| Zone industrielle | Localisation | Aménageur | Type d'aménagement | Superficie brute (Ha) | Superficie brute (%) | Nombre de lots | Taux de valorisation (%) | Mode d'attribution | Taux d'attribution (%) |
|--------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------|--------------------------|---|------------------------|
| Sidi Bernoussi Zenata | Zenata | C.D.G | Public | 1 000 | 45% | 700 | 95% | Vente de foncier | 100% |
| Mohammedia Sud Ouest | Mohammedia | Al Omrane | Public | 58 | 3% | 282 | 80% | Vente de foncier | 100% |
| Bled Solb | Chellalate | Maghreb Steel | Privé | 130 | 6% | 131 | ND | Vente de foncier | ND |
| ST Casa Nord | | | | 1 188 | 54% | 1 113 | | | |
| Moulay Rachid | Moulay Rachid | C.D.G | Public | 32 | 1% | 161 | 100% | Vente de foncier | 100% |
| ST Casa Est | | | | 32 | 1% | 161 | | | |
| Sapino | Nouaceur | ONAPAR | Privé | 262 | 12% | 622 | 42% | Vente de foncier | 100% |
| Nouaceur Aérocité | Nouaceur | O.N.D.A | Public | 206 | 9% | 200 | 74% | Location de foncier | 87% |
| Midparc TR1 | Nouaceur | Medz | Public | 63 | 3% | 148 | 0% | Location de plateformes construites / vente de foncier | 15% |
| Ouled Saleh | Bouskoura | A.U.C | Public | 105 | 5% | 199 | ND | Vente de foncier | ND |
| Sogepib | Bouskoura | SOGEPIB | Privé | 28 | 1% | 101 | 89% | Location de foncier / plateformes construites | 100% |
| Sogepos | Bouskoura | SOGEPOS | Privé | 32 | 1% | 92 | 30% | Location de foncier / plateformes construites | 94% |
| Lotissement Zeina | Bouskoura | CMGI | Privé | 9 | 0% | 80 | 0% | Vente de foncier | 60% |
| ST Casa Sud | | | | 705 | 32% | 1 442 | | | |
| Dar Bouazza | Dar Bouazza | Commune Dar Bouazza | Public | 11 | 0% | 123 | 34% | Vente de foncier | 100% |
| ST Casa Ouest | | | | 11 | 0% | 123 | | | |
| Total Casablanca | | | | 1 936 | 88% | 2 839 | | | |
| Zone d'Activités de Khyayta | Lakhyayta | ZAK Immo | Public | 42 | 2% | 246 | ND | Vente de foncier | ND |
| ZI Lakhyayta | Lakhyayta | Al Omrane | Public | 42 | 2% | 158 | ND | Vente de foncier | ND |
| ZIL Zinetech | Settat | Zinafrik Development | Privé | 37 | 2% | 80 | 0% | Vente de foncier | ND |
| ZI Bouznika TR1 | Benslimane | C.D.G | Public | 24 | 1% | 61 | 44% | Vente de foncier | 100% |
| ZI Bouznika TR2 | Benslimane | Medz | Public | 12 | 1% | 12 | 0% | Vente de foncier | 100% |
| ZI Khouribga | Khouribga | Al Omrane | Public | 20 | 1% | 51 | 34% | Vente de foncier | 100% |
| ZI Berrechid I, II | Settat | Municipalité Berrechid | Public | 40 | 2% | 77 | 63% | Vente de foncier | 100% |
| ZI Settat I, II | Settat | C.G / Municipalité de Se | Public | 33 | 1% | 138 | 65% | Vente de foncier | 100% |
| PI Settapark | Settat | CFCIM | Privé | 19 | 1% | 85 | 0% | Location de foncier / plateformes construites | 0% |
| Total Chaouia Ouardigha | | | | 269 | 12% | 908 | | | |
| Total Général | | | | 2 204 | 100% | 3 747 | | | |

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – *Indicateurs clés par zone (2/2)*



▪ L'analyse des indicateurs clés de la demande actuelle dans les régions du Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha se présente comme suit :

Taux d'attribution

- Le taux d'attribution correspond au rapport entre les superficie des lots cédés (ou loués) à des investisseurs ou des utilisateurs finaux et la superficie de lots composant la zone industrielle.
- Ce **taux** est de **100%** pour la majorité des zones et parcs industriels de la région du Grand Casablanca et de Chaouiya Ourdigha, ce qui dénote d'une forte demande de foncier industriel au niveau de ces deux régions.

Taux de valorisation

- Le taux de valorisation des terrains, qui résulte du ratio « **Superficie des lots en activité / Superficie Total des lots attribués** », est très variable selon les zones.
- En effet, ce taux est cependant rarement de 100%, ce qui s'explique par les éléments suivants :
 - ✓ la **forte spéculation** foncière sur le marché de l'immobilier industriel ;
 - ✓ les **conditions opaques d'attribution** des lots de terrains.
 - ✓ le **manque d'équipements** et d'**infrastructures** au niveau des zones industrielles

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Analyse statique des prix du foncier (1/3)



- Les caractéristiques clés de la demande industrielle dans les régions du Grand Casablanca se présente comme suit :

Caractéristiques clés de la demande industrielle

- La demande en immobilier industriel émane essentiellement des opérateurs suivants:
 - ✓ **des utilisateurs industriels** : ces derniers sont en effet beaucoup plus présents que les investisseurs institutionnels et financiers (fonds d'investissement, compagnies d'assurances, etc.)
 - ✓ **des opérateurs nationaux** : les industriels marocains sont en effet nettement plus actifs sur le marché de l'immobilier industriel que les industriels internationaux
- Cette demande cible prioritairement du **foncier à la vente** sur lequel les industriels développent en général des **surfaces de production légère**, accompagnées des surfaces d'expédition.
- Devant la rareté et la cherté du foncier, ces industriels se rabattent souvent sur des **locaux bâtis**, souvent **vétustes**, **peu adaptés aux besoins de leur activité**, et situés dans des zones industrielles souffrant elles-mêmes de fortes déficiences infrastructurelles.
- Face à ce constat, les industriels nationaux et internationaux ont commencé depuis plusieurs années à **se positionner en dehors des zones denses urbaines**, comme le montre le tableau des transactions présenté dans la slide suivante.
- Ceci leur a permis notamment de bénéficier de **plus grandes superficies**, tout en réduisant la pression sur les prix du foncier industriel. Ces derniers se situant aujourd'hui entre **500 et 6 000 Dh/m²**, selon la localisation.

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Analyse statique des prix du foncier (2/3)



▪ Le tableau ci-dessous regroupe plusieurs transactions portant sur du foncier industriel ayant eu lieu dans la région du Grand Casablanca (*) depuis janvier 2010 :

| Titre foncier | Date | Localisation | Surface de Terrain (m ²) | Vendeur | Acquéreur | Prix MAD/m ² |
|---------------|----------|-------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|
| ND | Fin 2013 | Nouaceur | 900 | ND | ND | 3 800 |
| ND | Fin 2013 | Nouaceur | 85 000 | MidParc | EATON | 1 150 |
| 101 013/C | nov-12 | Ouled Saleh | 10 795 | MOBILIA | BUILDINGS LOGISTICS | 1 056 |
| 20 025 /49 | sept-12 | Tit Mellil | 1 111 | N.D | Particulier | 1 700 |
| 64448/C | mars-12 | Ain Sebaa | 1 790 | N.D | N.D | 5 866 |
| 37 184 /C | nov-11 | Tit Mellil | 10 480 | N.D | N.D | 700 |
| 398 /49 | nov-11 | Tit Mellil | 10 027 | MAGHREBAIL | GTC | 997 |
| ND | sept-11 | AIN HARROUDA | 40 000 | COOP LAITIERE SUPERLAIT | LAROUÏ BOIS | 2 000 |
| 4 889/63 | juil-11 | Nouaceur – Sapino | 1 301 | Sté d'aménagement du parc industriel de Nouaceur | MEDMA INVESTISSEMENT | 1 320 |
| 399 /49 | avr-11 | Tit Mellil | 10 035 | N.D | ACR Industries | 498 |
| 4525/63 | avr-11 | Nouaceur – Sapino | 812 | Sté d'aménagement du parc industriel de Nouaceur | Particulier | 1 200 |
| 400 /49 | mars-11 | Tit Mellil | 10 025 | N.D | Sebanat | 967 |
| ND | janv-11 | Nouaceur – Sapino | 1 273 | N.D | N.D | 1 150 |
| 22 404 /49 | janv-11 | Tit Mellil | 10 078 | N.D | Remorques Equipements | 625 |
| 101014/C | janv-11 | Ouled Saleh | 10 310 | GROMIC | Maroc Leasing | 968 |
| 101014/C | déc-10 | Ouled Saleh | 11 110 | GROMIC | Maroc Leasing | 900 |
| ND | oct-10 | Nouaceur – Sapino | 10 946 | N.D | N.D | 500 |
| 62 801/C | oct-10 | Ain Sebaa | 9 822 | N.D | Centrale automobile chérifienne | 5 300 |
| 115128/C | juil-10 | Ain Sebaa | 32 450 | N.D | SMEIA | 3 500 |
| 4904/63 | juin-10 | Nouaceur – Sapino | 1 101 | Sté d'aménagement du parc industriel de Nouaceur | N.O.Y IMMO | 599 |
| 20 026 /49 | mai-10 | Tit Mellil | 1 111 | N.D | Loucham | 1 050 |
| ND | janv-10 | MEDIOUNA | 50 000 | ZI MEDIOUNA | PRIVE | 1 500 |

Source: CFCIM, Colliers international (enquêtes terrains : consultations auprès des conservations foncières) - 2014

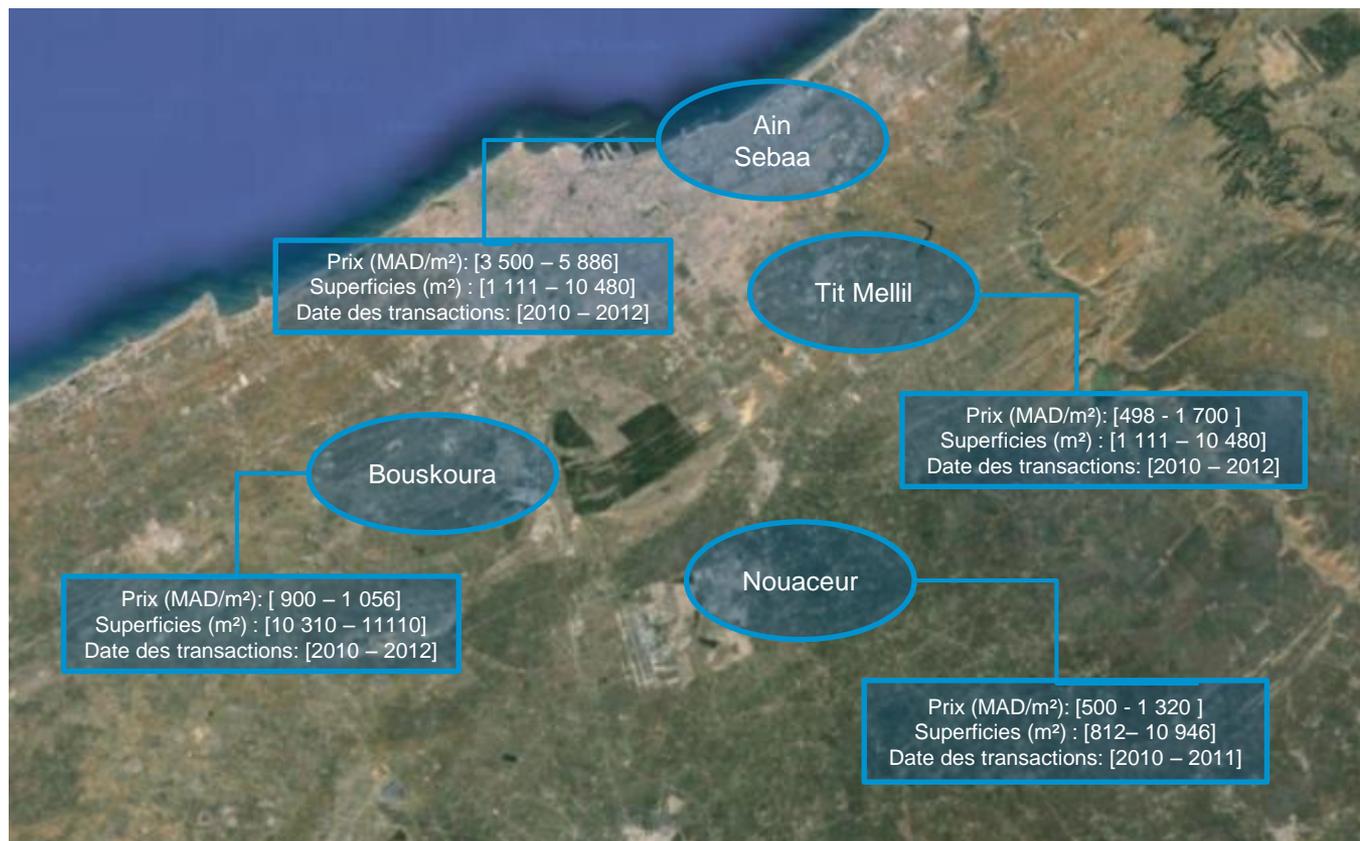
(*) Etant donné le poids très réduit de la région de Chaouiya Ourdigha dans le tissu industriel national, nous avons préféré concentrer nos recherches de transactions sur la région du Grand Casablanca, celle-ci concentrant 46% de la valeur ajoutée industrielle nationale contre à peine 7% pour la région de Chaouiya Ourdigha.

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Analyse statique des prix du foncier (3/3)



- La cartographie présente la localisation et les prix des transactions présentées dans le tableau précédent :



3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Analyse dynamique des prix du foncier



▪ L'analyse dynamique des prix du foncier (évolution dans le temps) sur la région du Grand Casablanca se détaille comme suit :

Analyse dynamique

- Les prix de cession de terrains ont connu une **forte croissance au cours des 15 dernières années** .
- En effet, l'analyse des cessions de terrains intervenues depuis 1999 dans le périmètre de l'étude fait apparaître les évolutions ci-dessous :

| Secteur | Années 1990 jusqu'en 2002 | 2003-2008 | 2009-2014 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ain Sebaa | 1 000 – 2 000 MAD | 2 000 – 3 500 MAD | 3 500 – 6 000 MAD |
| Tit Mellil | 100 – 200 MAD | 200 – 600 MAD | 600 – 2 500 MAD |
| Sidi Moumen / Moulay Rachid | 700 – 1 000 MAD | 1 000 – 2 000 MAD | 2 000 – 4 000 MAD |
| Médiouna / Ouled Hadda | 100 – 200 MAD | 200 - 500 | 500 – 1 500 MAD |
| Ain Harrouda Cité de l'Automobile | 100 – 200 MAD | 200 – 500 MAD | 500 – 2 000 MAD |

Source: Colliers international (enquêtes terrains, base de données Colliers et consultations auprès des conservations foncières) - 2014

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – *Sondage qualitatif des industriels*



Objectif du questionnaire

- Identification des critères de sélection d'une zone d'implantation d'une plateforme opérationnelle dans une zone industrielle

Présentation de l'échantillon

- **Taille de l'échantillon** : 30 entreprises
- **Nombre de réponses** : 20 réponses
- **Secteurs ciblés** : Automobile, aéronautique, métallurgie, sidérurgie, papeterie, BTP, agro-alimentaire, textiles, énergies, chimie/parachimie, électronique, distribution et logistique
- **Chiffre d'affaires** : minimum de 5 MMAD (sauf pour les entreprises en cours de création)
- **Couverture géographique**: Casablanca, Ain Sebaa, Dar Bouazza, Tit Mellil, Mohammedia, Had Soualem, Ain Harrouda, Nouaceur et Bouskoura

Rubriques du questionnaire

- Le questionnaire soumis aux sondés est présenté en annexe. Il s'articule autour des rubriques ci-dessous :
 - ✓ **Fiche signalétique de l'entreprise** : secteur d'activité, produits, chiffre d'affaires 2014, effectifs 2014
 - ✓ **Implantations actuelles et besoins** : Localisation, superficie, et statut d'occupation des implantations actuelles et futures
 - ✓ **Critères d'implantation dans une zone industrielle** : Localisation, Accessibilité, Superficie, Equipements, Services proposés, etc.

Méthode d'administration du questionnaire

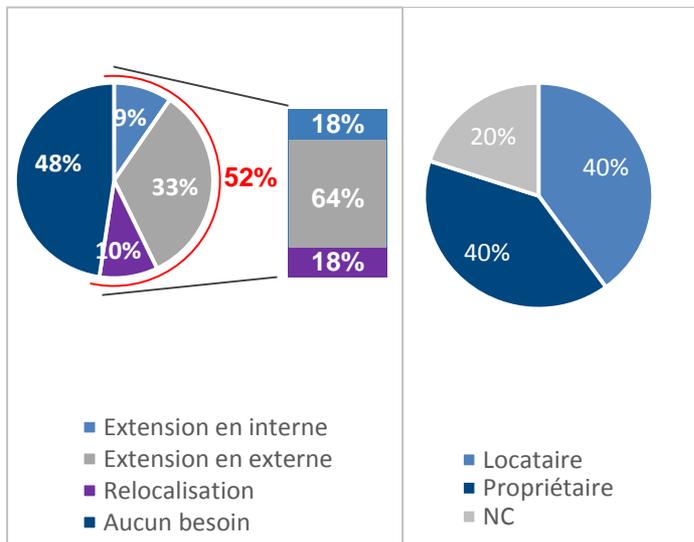
- Afin d'administrer le questionnaire dans les meilleures conditions, nous avons tenté d'organiser systématiquement des entretiens directs.
- Cependant, vu le peu de disponibilité des personnes contactées (souvent des directeurs généraux ou des directeurs de développement) et l'étroitesse des délais, nous avons dû administrer plusieurs questionnaires par téléphone.

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Sondage qualitatif des industriels

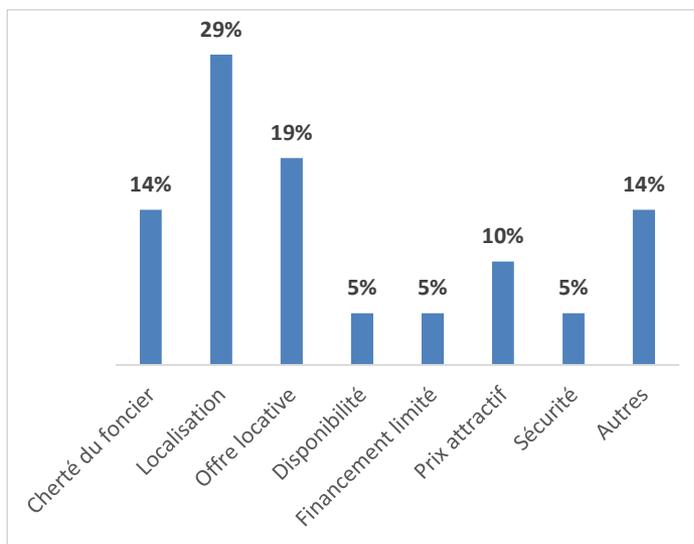


Extension ou relocalisation



- 48% des industriels sondés n'expriment pas actuellement de besoin d'implantations futures
- 52% des entreprises ont un projet d'extension en interne, en externe ou de relocalisation de leurs activités. Parmi celles-ci, 64% envisagent une extension externe, 18% une relocalisation et 18% une extension en interne.
- En ce qui concerne le business model préconisé, il y a autant d'industriels sondés souhaitant être propriétaires, que ceux souhaitant être locataires soit une part de 40% pour chacun des deux business model. Les 20% restants n'ont pas communiqué leur préférence

Raisons du choix d'implantation actuel



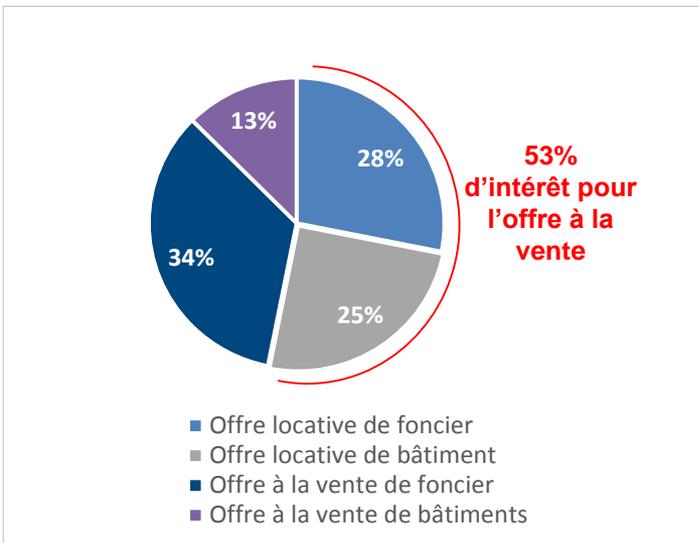
- 29% des industriels sondés ont fait le choix de leur zone d'implantation actuelle en raison de la localisation du site (proximité de la ville, bonne accessibilité, etc.)
- 19% des industriels sondés ont fait le choix de leur emplacement en raison de l'offre locative qui leur a été proposée
- 14% des industriels sondés ont fait le choix de leur implantation en raison de la cherté du foncier sur le marché.
- D'autres raisons ont été listées par les industriels : l'attractivité du prix (10%), les capacités de financement (5%), la disponibilité (5%) et la sécurité (5%)

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Sondage qualitatif des industriels

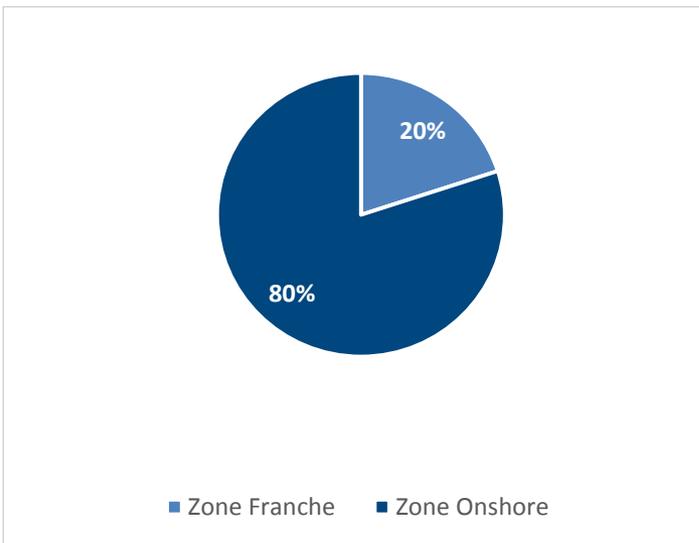


Typologie de l'offre



- **53% des entreprises sondées privilégient l'offre locative** plutôt que l'offre à la vente (que ce soit de foncier ou de bâtiments). L'offre à la vente pour sa part représente 47% de l'échantillon sondé.
- Ceci s'explique principalement par les capacités de financement limitées des entreprises sondés ainsi que par la cherté et l'indisponibilité de foncier de qualité bien situé et répondant aux exigences des industriels.
- 28% des entreprises sondées optent pour l'offre locative de foncier contre 25% pour une offre locative de bâtiment.
- A noter que les entreprises préfèrent avoir des bâtiments construits à la location plutôt qu'à la vente, ces derniers étant le produit le moins demandé sur le marché.

Statut fiscal préférentiel



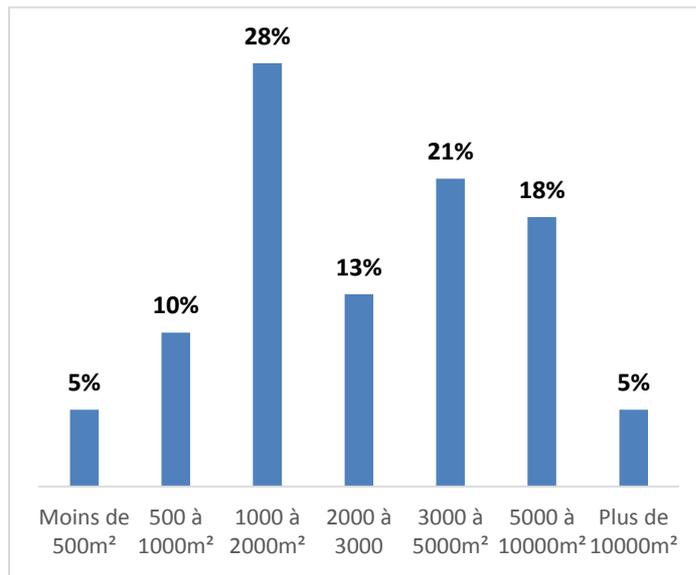
- 80% des entreprises sondées opteraient pour un statut fiscal de Zone Onshore et 20% pour le statut fiscal de Zone Franche
- A noter que ce choix dépend de l'activité de l'entreprise, si elle est exportatrice ou non.

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Sondage qualitatif des industriels



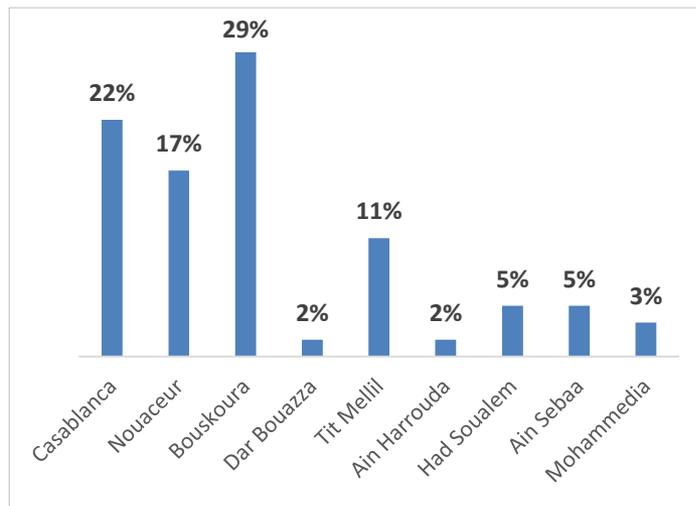
Superficie



Les industriels sondés expriment des besoins en superficie variés :

- ✓ 28% des entreprises optent pour des lots d'une superficie entre 1 000 et 2 000 m²
- ✓ 21% des entreprises préfèrent avoir une offre de lots entre 3 000 et 5 000 m².
- ✓ 18% des entreprises préfèrent avoir une offre de lots entre 5 000 et 10 000 m².
- ✓ 13% des entreprises optent pour des lots d'une superficie entre 2 000 et 3 000 m².
- ✓ 10% des entreprises préfèrent avoir une offre de lots entre 500 et 1 000 m² (généralement les petites industries).
- ✓ 5% des entreprises seulement privilégient des lots de grandes superficies (plus de 10 000 m²). Il s'agit des grandes entreprises industrielles et logistiques.

Localisation



Les localisations les plus attractives pour les entreprises industrielles et logistiques sont Bouskoura (29%), Casablanca (22%) ainsi que Nouaceur (17%).

Tit Mellil arrive en 4^{ème} position.

Arrivent ensuite en 5^{ème} position ex-aequo Ain Sebaa et Had Soualem

Les zones industrielles de Dar Bouazza et Ain Harrouda ne bénéficient par contre que d'un faible attrait.

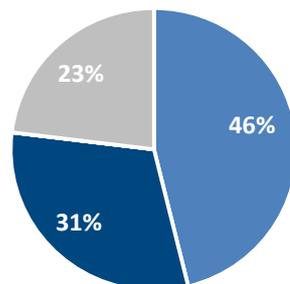
NB : 93% des entreprises sondées souhaitent être à proximité d'une main d'œuvre qualifiée

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Sondage qualitatif des industriels



Accessibilité

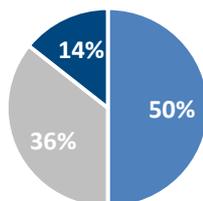


- Proximité à un axe autoroutier
- Proximité à une route nationale
- Proximité à une gare ferroviaire

- 46% des entreprises considèrent que l'accessibilité par l'autoroute est le critère d'accessibilité le plus important.
- Le deuxième critère ressortant de ce sondage est l'accessibilité par une route nationale (31%), devant la proximité du port (23%).

Prix et loyers acceptés

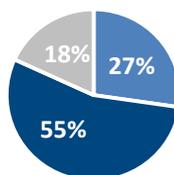
Prix de vente du foncier



- Moins de 1000 DH/m²
- Entre 1000 et 1500 DH/m²
- Entre 1500 et 2000 DH/m²

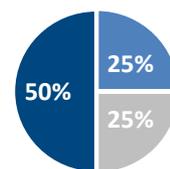
- 50% des entreprises accepteraient un **prix de vente du foncier à moins de 1 000 Dhs/m²**

Loyer du foncier



- Entre 5 et 6 Dh HT/HC/m²/mois
- Entre 6 et 7 Dh HT/HC/m²/mois
- Entre 7 et 8 Dh HT/HC/m²/mois

Loyer du bâtiment



- Moins de 30 Dh HT/HC/m²/mois
- Entre 30 et 40 Dh HT/HC/m²/mois
- Entre 40 et 50 Dh HT/HC/m²/mois

- **55% des entreprises sondées** intéressées par l'offre locative de foncier accepteraient un **loyer mensuel se situant entre 6 et 7 Dhs/m²** hors taxes hors charges

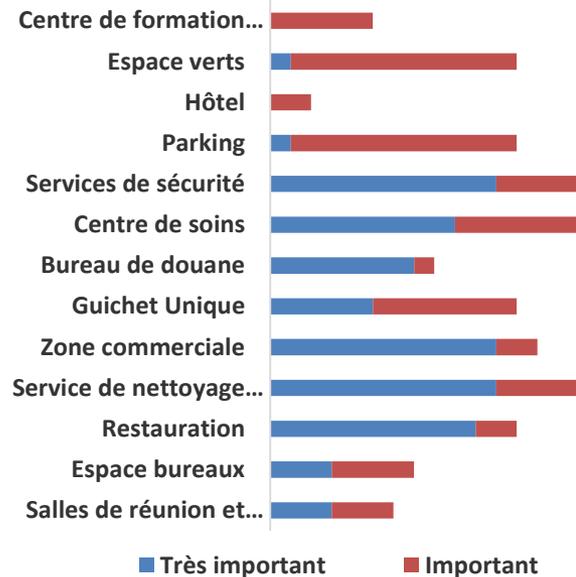
- **50% des entreprises sondées** intéressées par l'offre locative de bâtiments accepteraient un **loyer mensuel entre 40 et 50 Dhs/m²** hors taxes hors charges

3. Etude du marché industriel

3.5 Demande actuelle – Sondage qualitatif des industriels



Importance des différents services et équipements



▪ Les services et équipements jugés indispensables pour les entreprises sondées se présentent par ordre d'importance comme suit : les services de nettoyage et de maintenance, les services de sécurité, la zone commerciale, la restauration et les centres de soins

▪ Les services et équipements ayant une importance moindre mais significative sont : le parking, les espaces verts, le guichet unique et le centre de soins.

▪ Les services et équipements jugés utiles et non nécessaires sont : l'hôtel, les salles de réunions, le centre de formation professionnelle, les espaces bureaux, etc.

- La classification des critères qui en découle est la suivante :
1. Zone commerciale, bureau de douane et restauration
 2. Nettoyage & maintenance et services de sécurité
 3. Guichet unique et parking
 4. Zone commerciale et centre de soins

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Méthodologie (1/2)



- La méthodologie d'estimation de la taille de la demande selon l'approche Top Down est détaillée ci-après:

1 Historique des performances économiques

Performances économiques réalisées entre 2005 et 2012 par secteur d'activité industrielle à l'échelle nationale

- ⇒ Evolution du chiffre d'affaires
- ⇒ Evolution des investissements réalisés
- ⇒ Evolution des créations d'emploi
- ⇒ Evolution de la valeur ajoutée



2 Corrélation avec l'évolution des effectifs

Identification, pour chaque secteur d'activité industriel, de l'indicateur de performance économique présentant la plus forte corrélation historique avec l'évolution des effectifs industriel dudit secteur

- ⇒ Mesure des coefficients de corrélation entre chaque indicateur de performance économique et les créations d'emplois par secteur

3 Projection des effectifs industriels au Maroc

Projection des effectifs par secteur d'activité à l'échelle nationale

Scénario tendanciel : Créations d'emploi pour chaque secteur d'activité industriel sur la base du Taux de Croissance Annuel Moyen historique de l'indicateur de performance économique présentant la plus forte corrélation avec la création d'emplois. Ce taux sera multiplié par le coefficient de corrélation calculé précédemment.

Scénario optimiste : Créations d'emploi sur la base d'un taux de croissance supérieur au TCAM historique ([hypothèses détaillées en pages 73 à 79](#))

Scénario pessimiste : Créations d'emploi sur la base d'un taux de croissance inférieur au TCAM historique ([hypothèses détaillées en pages 73 à 69](#))

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Méthodologie (2/2)



- La méthodologie d'estimation de la taille de la demande selon l'approche Top Down est détaillée ci-après:

4 Taux de captage des effectifs industriels pour la région du Grand Casablanca

Estimation du taux de captage futur des effectifs industriels pour la région du Grand Casablanca

- ⇒ Evolution historique des taux de captage par secteur d'activité industriel
- ⇒ Estimation du rythme d'évolution prévisionnel de ce taux de captage



5 Projection des effectifs industriels au niveau du Grand Casablanca

Projection des effectifs par secteur d'activité à l'échelle du Grand Casablanca

- ⇒ Estimation du coefficient d'évolution du taux de captage futur par secteur d'activité industrielle
- ⇒ Créations d'emploi selon les 3 scénarios entre 2014 et 2018



6 Estimation de la demande foncière à l'horizon 2018

Estimation des besoins en superficies foncières pour la région du Grand Casablanca

- ⇒ Conversion des créations d'emplois futures en superficies utiles sur la base de ratios de superficies par emploi pour chacun des secteurs d'activités industriels, et selon les 3 scénarios listés précédemment
- ⇒ Conversion des surfaces utiles en surfaces nettes de foncier sur la base d'une hypothèse de COS

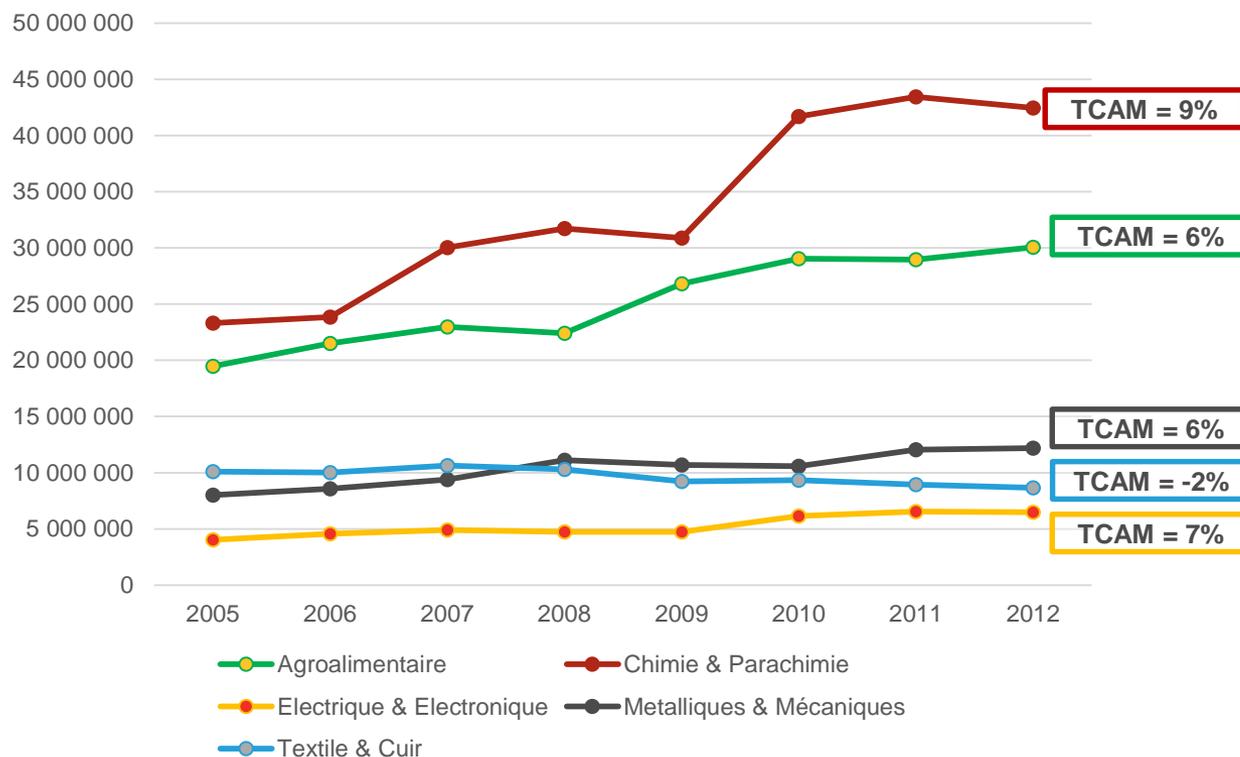
3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Historique des performances économiques (1/4)



1 L'analyse de l'évolution des principaux indicateurs de performances économiques **par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 à l'échelle du Maroc** se présente comme suit :

1. Evolution de la valeur ajoutée par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :



Commentaires

La valeur ajoutée générée par le secteur industriel a affiché une progression annuelle de 6% portée principalement par le secteur de la Chimie & parachimie (9%), suivi du secteur Electrique & Electronique (7%) et de l'Agroalimentaire (6%)

Source: MCINET, Colliers International – 2014

Le TCAM représente le taux de croissance annuel moyen entre 2005 et 2012

Les chiffres détaillés par année par indicateur sont repris en annexes

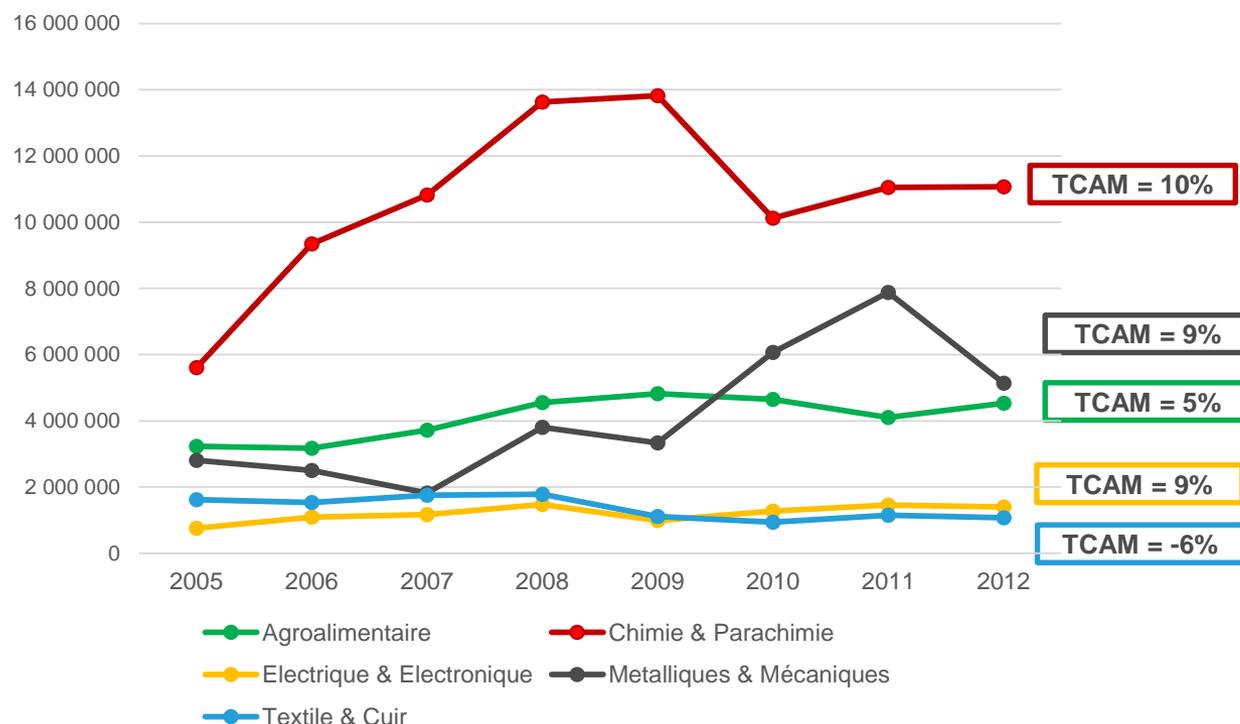
3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Historique des performances économiques (2/4)



1

2. Evolution des investissements réalisés par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :



Commentaires

▪ Les investissements réalisés dans le secteur industriel sur la période 2005/2012 ont augmenté à hauteur de 7% annuellement, avec des progressions importantes sur le secteur de la Chimie (10%) ainsi que les secteurs Electrique & Electronique et Mécanique & Métallique (9%) -

Source: MCINET, Colliers International – 2014

Le TCAM représente le taux de croissance annuel moyen entre 2005 et 2012

Les chiffres détaillés par année par indicateur sont repris en annexes

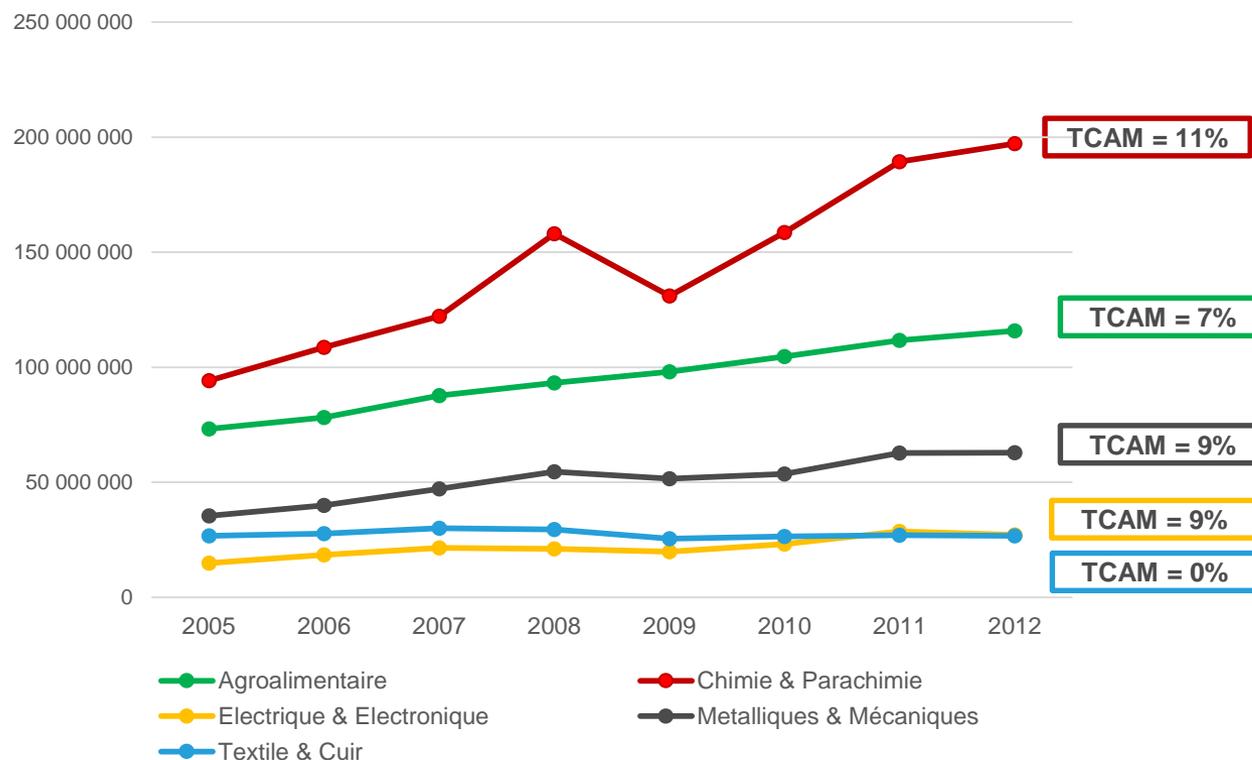
3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Historique des performances économiques (3/4)



1

3. Evolution du chiffres d'affaires par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en millions Dhs) :



Commentaires

- Le chiffre d'affaires total du secteur industriel a connu une évolution annuelle moyenne de 8%. Le secteur de la Chimie & Parachimie a affiché le taux de progression le plus élevé avec 11% annuellement, suivi des secteurs Electrique & Electronique et Mécanique & Métallique (9%)

Source: MCINET, Colliers International – 2014

Le TCAM représente le taux de croissance annuel moyen entre 2005 et 2012

Les chiffres détaillés par année par indicateur sont repris en annexes

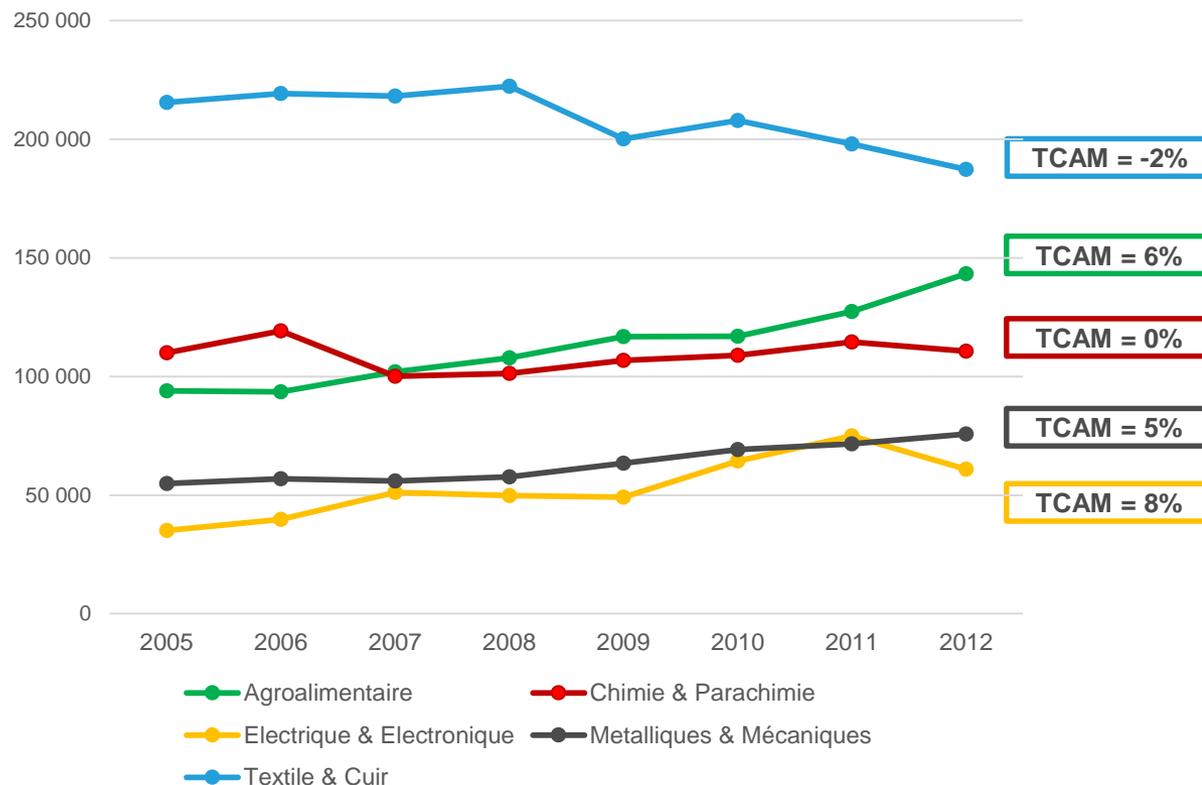
3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Historique des performances économiques (4/4)



1

4. Evolution de l'effectif total par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :



Commentaires

▪ L'effectif total dans le secteur industriel sur la période 2005/2012 a augmenté à hauteur de 2% annuellement, avec des progressions importantes pour le secteur Electrique & Electronique (8%) et l'Agroalimentaire (6%)

Source: MCINET, Colliers International – 2014
 Le TCAM représente le taux de croissance annuel moyen entre 2005 et 2012
 Les chiffres détaillés par année par indicateur sont repris en annexes

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Corrélation entre indicateurs de performance économique et évolution des effectifs



2

- Avant de projeter les créations d'emplois par secteur d'activité industriel, nous avons essayé **d'évaluer le degré de corrélation entre les effectifs historiques et chacun des indicateurs de performances économiques** analysés précédemment.
- Nos calculs ont fait ressortir les coefficients de corrélation suivants :

| | Valeur ajoutée | Investissements | Chiffre d'affaires |
|---------------------------|----------------|-----------------|--------------------|
| Agroalimentaire | 91,6% | 69,9% | 96,1% |
| Chimie & Parachimie | 2,9% | -65,3% | 2,6% |
| Electrique & Electronique | 93,9% | 75,7% | 94,2% |
| Metalliques & Mécaniques | 83,5% | 82,6% | 84,8% |
| Textile & Cuir | 94,2% | 81,6% | 65,7% |

- D'après les résultats ci-dessus, l'évolution des effectifs au niveau du **secteur Agroalimentaire** est **fortement corrélée** à l'évolution du **chiffre d'affaires**, au même titre que pour les secteurs **Electriques & Electroniques**, et **Métalliques & Mécaniques**.
- L'évolution des effectifs au niveau du secteur du **Textile & Cuir** est par contre **fortement corrélée** à l'évolution de la **valeur ajoutée**.
- Enfin, l'évolution des effectifs au niveau du secteur de la **Chimie & Parachimie** est très faiblement corrélée à l'évolution de la valeur ajoutée et du chiffre d'affaires, mais **modérément et négativement** corrélée à l'évolution des **investissements**. Dans le cas précis de ce secteur, nous avons donc choisi de retenir un coefficient de corrélation nul

| Secteur d'activité industriel | Indicateur de performance économique retenu | Coefficient de corrélation retenu |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|
| Agroalimentaire | Chiffre d'affaires | 96% |
| Chimie & Parachimie | Investissements | 0% |
| Electrique & Electronique | Chiffre d'affaires | 94% |
| Metalliques & Mécaniques | Chiffre d'affaires | 85% |
| Textile & Cuir | Valeur ajoutée | 94% |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (1/8)



3

La projection des effectifs par secteur industriel à l'échelle nationale s'est faite en trois étapes :

Evolution des indicateurs de performance économique selon trois scénarios

- Nous avons décliné nos projections d'évolution de chacun des indicateurs de performance économique retenus en 3 scénarios :
 - ✓ **Scénario tendanciel** : le scénario tendanciel s'inscrit dans la **continuité des performances historiques** entre 2005 et 2012.
 - ✓ **Scénarios optimiste et pessimiste** : ceux-ci tiennent compte non seulement de l'évolution historique, mais aussi des **leviers d'amélioration ou de détérioration de la compétitivité** de chacun des secteurs d'activité industriels étudiés (attractivité internationale du Maroc pour chacun des secteurs, existence ou non d'un marché intérieur, de freins au développement, débouchés à l'export, etc.)

Traduction des évolutions des indicateurs de performance économique en évolution des effectifs

- Nous avons ensuite traduit les 3 scénarios d'évolution des indicateurs de performance économique en évolution des effectifs.
- Pour cela, nous nous avons multiplié les taux d'évolution des indicateurs de performance économiques par les coefficients de corrélation calculés précédemment.

Créations d'emplois

- Nous avons enfin appliqué les taux d'évolution prévisionnels des effectifs par les effectifs historiques, en nous basant sur celui de 2012.
- Nous avons ensuite calculé les créations d'emplois entre 2014 et 2018.

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (2/8)



3

Les 3 scénarios d'évolution de l'indicateur de performance économique retenu pour le secteur agroalimentaire (chiffre d'affaires) se présentent comme suit :

| | Scénario Pessimiste | Scénario Tendancier | Scénario Optimiste |
|------------------|---|---|---|
| Agro-alimentaire | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 2,8%, soit une baisse de 4% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Évolution historique des effectifs très irrégulière (0% en 2006 et 2010 par exemple contre 13% en 2012)• Dépendance du secteur aux aléas climatiques• Secteur à faible productivité au Maroc (du fait d'un retard technologique important) | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 6,8% | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 8,8%, soit une hausse de 2% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Part du secteur dans le chiffre d'affaires industriel total croissante (17% en 2005 à 27% en 2012)• Part du secteur dans les effectifs industriels croissante (16% en 2005 à 25% en 2012)• Impacts positifs des plans stratégiques nationaux, tels que le Plan Maroc Vert et le Plan Emergence (à travers les P2I agricoles notamment)• Débouchée commerciaux à l'export vers des pays liés au Maroc par des accords de libre-échange |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (3/8)



3

Les 3 scénarios d'évolution de l'indicateur de performance économique retenu pour le secteur chimique et para-chimique (investissements) se présentent comme suit :

| | Scénario Pessimiste | Scénario Tendancier | Scénario Optimiste |
|-----------------------------|--|---|---|
| Chimie et parachimie | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : -2% (*), soit une baisse de 2% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Part du secteur dans l'effectif industriel total stable (19% en moyenne entre 2005 et 2012)• Part du secteur dans le chiffre d'affaires industriel total croissante (-16% en 2007 à 8% en 2006)• Investissements lourds• Secteur polluant, d'où une réticence des pouvoirs publics à encourager le développement de ce secteur• Normes internationales de production très strictes, d'où un accès limité aux marchés des pays développés | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 0% (*) | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : -1% (*), soit une hausse de 1% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Part du secteur dans le chiffre d'affaires industriel total croissante (22% en 2005 à 46% en 2012)• Projets d'écosystèmes organisés autour de l'OCP et destinés à accueillir les entreprises de ce secteur |

(*) Ces taux d'évolution ne se basent pas sur les indicateurs de performances économique du secteur, ceux-ci étant soit peu ou négativement corrélés à l'évolution des effectifs. Il se basent par contre sur l'évolution historique des effectifs.

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (4/8)



3

Les 3 scénarios d'évolution de l'indicateur de performance économique retenu pour le secteur électrique et électronique (chiffre d'affaires) se présentent comme suit :

| | Scénario Pessimiste | Scénario Tendancier | Scénario Optimiste |
|----------------------------|--|---|---|
| Electrique et électronique | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 5,9%, soit une baisse de 3% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Évolution historique des effectifs très irrégulière (-19% en 2012 contre 31% en 2010)• Manque de main d'œuvre qualifiée• Faible compétitivité par rapport aux pays émergents du fait des coûts de la main d'œuvre, de la fiscalité, du retard technologique, etc.• Débouchés à l'export vers les pays développés limités en cas de prolongation des effets de la crise économique mondiale | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 8,9% | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 10,9%, soit une hausse de 2% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Part du secteur dans le chiffre d'affaires industriel total croissante (3% en 2005 à 6% en 2012)• Part du secteur dans l'effectif industriel total croissante (6% en 2005 à 11% en 2012)• Forte corrélation entre les industries automobiles / aéronautiques et l'industriel électrique et électronique• Importance croissante accordée au développement de la R&D (projet d'écosystème autour de l'innovation, incitations fiscales éventuelles...) |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (5/8)



3

Les 3 scénarios d'évolution de l'indicateur de performance économique retenu pour le secteur métallique et mécanique (chiffre d'affaires) se présentent comme suit :

| | Scénario Pessimiste | Scénario Tendancier | Scénario Optimiste |
|-------------------------|---|---|--|
| Métallique et mécanique | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 4,6%, soit une baisse de 4% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Évolution historique des effectifs assez irrégulière (-2% en 2007 contre 10% en 2009)• Cours des matières premières instables, d'où un fort risque lié à l'approvisionnement• Absence de main d'œuvre qualifiée• Investissements lourds | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 8,6% | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : 9,6%, soit une hausse de 1% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Part du secteur dans l'effectif industriel total croissante (9% en 2005 à 13% en 2012)• Part du secteur dans le chiffre d'affaires industriel total croissante (8% en 2005 à 15% en 2012)• Présence de grands groupes industriels du secteur au Maroc• Existence d'une offre immobilière importante ciblant les entreprises de ce secteur (automobile, etc.)• Impacts potentiellement positifs du Plan d'Accélération Industrielle, notamment au travers du Fonds de Développement Industrielle |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (6/8)



3

Les 3 scénarios d'évolution de l'indicateur de performance économique retenu pour le secteur du textile et cuir (valeur ajoutée) se présentent comme suit :

| | Scénario Pessimiste | Scénario Tendancier | Scénario Optimiste |
|----------------|--|--|---|
| Textile & cuir | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : -4,2%, soit une baisse de 2% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Évolution historique des effectifs très irrégulière (-10% en 2009 contre 4% en 2010)• Part du secteur dans l'effectif industriel total croissante (35% en 2005 à 32% en 2012)• Faible compétitivité par rapport aux pays émergents du fait des coûts de la main d'œuvre, de la fiscalité, etc.• Débouchés à l'export vers les pays développés limités en cas de prolongation des effets de la crise économique mondiale | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : -2,2% | <ul style="list-style-type: none">✓ Taux d'évolution prévisionnel : -0,2%, soit une hausse de 2% par rapport au scénario tendancier, justifiable par les arguments suivants :<ul style="list-style-type: none">• Volonté politique de redressement du secteur, notamment depuis l'annonce du Plan d'Accélération Industrielle qui met les métiers historiques du Maroc au cœur de la stratégie industrielle du pays• Proximité géographique à l'Europe, d'où des économies en termes de coûts de transports et logistiques non négligeables |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (7/8)



3

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des hypothèses de projections d'évolution des effectifs par secteur d'activité industriel :

| Secteur d'activité industriel | Scénario pessimiste | Scénario tendanciel | Scénario optimiste |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| <u>Taux d'évolution pré-corrélation</u> | | | |
| Agroalimentaire | 2,8% | 6,8% | 8,8% |
| Chimie & Parachimie | NA | NA | NA |
| Electrique & Electronique | 5,9% | 8,9% | 10,9% |
| Metalliques & Mécaniques | 4,6% | 8,6% | 9,6% |
| Textile & Cuir | -4,2% | -2,2% | -0,2% |
| <u>Taux d'évolution corrélés</u> | | | |
| Agroalimentaire | 2,7% | 6,5% | 8,4% |
| Chimie & Parachimie | -2,0% | 0,0% | 1,0% |
| Electrique & Electronique | 5,6% | 8,4% | 10,3% |
| Metalliques & Mécaniques | 3,9% | 7,3% | 8,1% |
| Textile & Cuir | -3,9% | -2,0% | -0,2% |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au Maroc (8/8)



3

Le tableau ci-dessous présente les projections d'évolution des effectifs ainsi que les créations d'emplois entre 2014 et 2018 :

| | 2012 | 2013 (*) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Créations d'emploi 2014-2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Scénario Pessimiste | | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 143 356 | 147 158 | 151 061 | 155 068 | 159 181 | 163 403 | 167 737 | 16 676 |
| Chimie & Parachimie | 110 705 | 108 491 | 106 321 | 104 195 | 102 111 | 100 069 | 98 067 | -8 254 |
| Electrique & Electronique | 60 929 | 64 335 | 67 930 | 71 727 | 75 736 | 79 970 | 84 439 | 16 509 |
| Metalliques & Mécaniques | 75 696 | 78 638 | 81 695 | 84 870 | 88 169 | 91 596 | 95 157 | 13 462 |
| Textile & Cuir | 187 297 | 179 948 | 172 888 | 166 105 | 159 587 | 153 326 | 147 310 | -25 578 |
| Total | 577 983 | 578 570 | 579 896 | 581 965 | 584 785 | 588 363 | 592 710 | 12 814 |
| Scénario tendanciel | | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 143 356 | 152 670 | 162 589 | 173 153 | 184 403 | 196 383 | 209 143 | 46 554 |
| Chimie & Parachimie | 110 705 | 110 705 | 110 705 | 110 705 | 110 705 | 110 705 | 110 705 | 0 |
| Electrique & Electronique | 60 929 | 66 057 | 71 616 | 77 643 | 84 178 | 91 262 | 98 943 | 27 327 |
| Metalliques & Mécaniques | 75 696 | 81 207 | 87 119 | 93 462 | 100 266 | 107 566 | 115 397 | 28 278 |
| Textile & Cuir | 187 297 | 183 476 | 179 734 | 176 068 | 172 476 | 168 958 | 165 511 | -14 222 |
| Total | 577 983 | 594 115 | 611 763 | 631 031 | 652 028 | 674 875 | 699 699 | 87 936 |
| Scénario optimiste | | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 143 356 | 155 426 | 168 512 | 182 700 | 198 082 | 214 760 | 232 841 | 64 329 |
| Chimie & Parachimie | 110 705 | 111 812 | 112 930 | 114 059 | 115 200 | 116 352 | 117 516 | 4 585 |
| Electrique & Electronique | 60 929 | 67 205 | 74 127 | 81 763 | 90 185 | 99 475 | 109 721 | 35 593 |
| Metalliques & Mécaniques | 75 696 | 81 849 | 88 502 | 95 697 | 103 476 | 111 887 | 120 982 | 32 479 |
| Textile & Cuir | 187 297 | 187 005 | 186 713 | 186 421 | 186 130 | 185 840 | 185 549 | -1 163 |
| Total | 577 983 | 603 297 | 630 785 | 660 640 | 693 073 | 728 313 | 766 609 | 135 824 |

(*) Les données historiques de l'année 2013 n'étant pas disponibles auprès du Ministère du Commerce et de l'Industrie, elles ont été estimées par Colliers de la même manière que les données prévisionnelles.

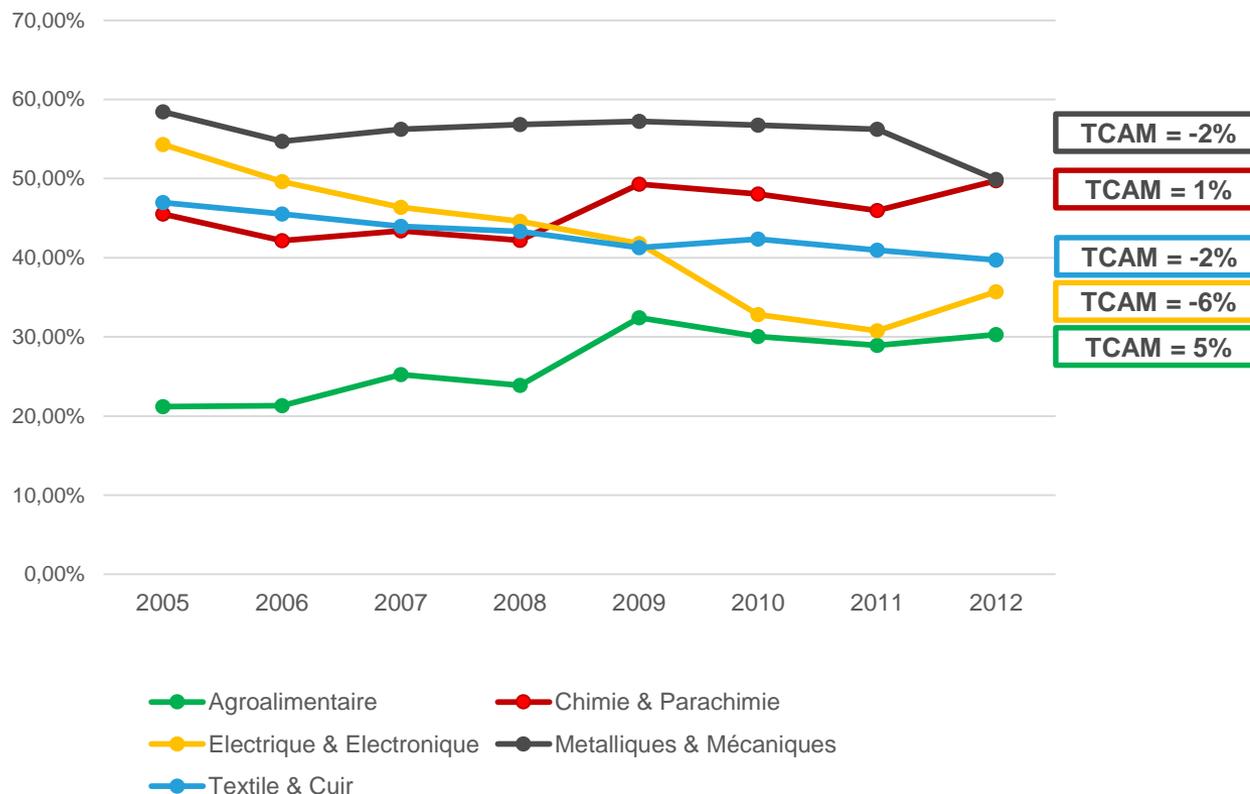
3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Taux de captage des effectifs industriels dans le Grand Casablanca (1/4)



4

L'analyse de l'évolution historique de **la part de marché de la région du Grand Casablanca en termes d'effectif** par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 se présente comme suit :



Commentaires

- La région du Grand Casablanca concentre 43% de l'effectif industriel marocain tous secteurs confondus. Cette part de marché a connu une diminution importante sur les 8 dernières années en passant de 45% en 2005 à 41% en 2012. Cette baisse a été constatée principalement sur les secteurs Electrique & Electronique (-6% annuellement) et Métallique & Mécaniques et Textile & Cuir (-2% annuellement)
- Cette part de marché pourrait s'expliquer par le manque d'offre en immobilier industriel sur la région du Grand Casablanca orientant une partie de la demande par défaut vers d'autres régions du pays.

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Taux de captage des effectifs industriels dans le Grand Casablanca (2/4)



4

L'estimation du taux de captage des effectifs par secteur d'activité industriel au niveau du Grand Casablanca se présente comme suit :

| Secteur | Taux de captage moyen 2009 -2012 | Evolution annuelle future du taux de captage | Justification |
|----------------------------|----------------------------------|--|---|
| Agro-alimentaire | 29,8% | 2% | <p>(-) Existence de P2I destinées à l'industrie agro-alimentaire dans plusieurs autres villes du pays (Agadir, Berkane, Meknès), d'où une meilleure attractivité sur le plan immobilier en faveur de ces villes</p> <p>(+) Importante augmentation de la part des effectifs de la région dans le total sectoriel national (21% en 2005 à 30% en 2012)</p> |
| Chimie et parachimie | 47,9% | 0,5% | <p>(-) Existence d'une offre dédiée à ce secteur à Jorf Lasfar</p> <p>(-) Besoins en superficie très importants</p> <p>(-) Industrie déjà fortement concentrée dans le Grand Casablanca (70% du CA du secteur provient de cette région)</p> <p>(+) Augmentation non négligeable de la part des effectifs de la région dans le total sectoriel national (46% en 2005 à 50% en 2012)</p> |
| Electrique et électronique | 33,1% | 1% | <p>(+) Concentration de la main d'œuvre qualifiée à Casablanca</p> <p>(+) Potentiel de développement important pour les secteurs automobiles et aéronautiques, ces derniers étant fortement liés au secteur électrique et électronique</p> <p>(+) Industrie modérément concentrée dans le Grand Casablanca (41% du CA du secteur provient de cette région)</p> <p>(-) Forte baisse de la part des effectifs de la région dans le total sectoriel national (54% en 2005 à 36% en 2012), mais potentiel de rattrapage important</p> |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Taux de captage des effectifs industriels dans le Grand Casablanca (3/4)



4

L'estimation du taux de captage des effectifs par secteur d'activité industriel au niveau du Grand Casablanca se présente comme suit :

| Secteur | Taux de captage moyen 2009-2012 | Evolution annuelle future du taux de captage | Justification |
|-------------------------|---------------------------------|--|---|
| Métallique et mécanique | 54,3% | 0% | <ul style="list-style-type: none">(-) Besoins en superficie très importants(-) Forte baisse de la part des effectifs de la région dans le total sectoriel national (58% en 2005 à 50% en 2012)(-) Industrie déjà fortement concentrée dans le Grand Casablanca (61% du CA du secteur provient de cette région) |
| Textile et cuir | 41% | 0% | <ul style="list-style-type: none">(-) Coût de la main d'œuvre plus élevé à Casablanca que dans d'autres régions du pays(-) Baisse non négligeable de la part des effectifs de la région dans le total sectoriel national (47% en 2005 à 40% en 2012)(-) Industrie assez concentrée dans le Grand Casablanca (48% du CA du secteur provient de cette région) |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Taux de captage des effectifs industriels dans le Grand Casablanca (4/4)



4

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du taux de captage des effectifs industriels au profit de la région du Grand Casablanca :

| | Taux de captage 2009 - 2012 | Evolution prévisionnelle du taux de captage | 2013 (*) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------|-----------------------------|---|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Agroalimentaire | 29,8% | 2,0% | 30,4% | 31,0% | 31,6% | 32,2% | 32,9% | 33,5% |
| Chimie & Parachimie | 47,9% | 0,5% | 48,2% | 48,4% | 48,6% | 48,9% | 49,1% | 49,4% |
| Electrique & Electronique | 33,1% | 1,0% | 33,4% | 33,8% | 34,1% | 34,4% | 34,8% | 35,1% |
| Metalliques & Mécaniques | 54,3% | 0,0% | 54,3% | 54,3% | 54,3% | 54,3% | 54,3% | 54,3% |
| Textile & Cuir | 41,0% | 0,0% | 41,0% | 41,0% | 41,0% | 41,0% | 41,0% | 41,0% |

(*) Les données historiques de l'année 2013 n'étant pas disponibles auprès du Ministère du Commerce et de l'Industrie, elles ont été estimées par Colliers de la même manière que les données prévisionnelles.

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au niveau du Grand Casablanca (1/2)



5

- Le tableau ci-dessous présente les évolutions des effectifs industriels et les créations d'emplois entre 2014 et 2018 dans la région du Grand Casablanca.
- Ces chiffres ont été obtenus en nous basant sur les taux de captage et les projections d'évolution des effectifs industriels nationaux calculés précédemment.

| | 2013 (*) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Créations d'emploi 2014-2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Scénario Pessimiste | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 44 668 | 46 770 | 48 971 | 51 275 | 53 687 | 56 214 | 9 444 |
| Chimie & Parachimie | 52 240 | 51 452 | 50 675 | 49 909 | 49 156 | 48 414 | -3 038 |
| Electrique & Electronique | 21 509 | 22 938 | 24 462 | 26 088 | 27 822 | 29 670 | 6 732 |
| Metalliques & Mécaniques | 42 699 | 44 359 | 46 083 | 47 874 | 49 735 | 51 668 | 7 309 |
| Textile & Cuir | 73 801 | 70 905 | 68 123 | 65 450 | 62 882 | 60 415 | -10 490 |
| Total | 234 917 | 236 423 | 238 313 | 240 596 | 243 282 | 246 381 | 9 958 |
| Scénario tendanciel | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 46 341 | 50 339 | 54 682 | 59 399 | 64 523 | 70 090 | 19 751 |
| Chimie & Parachimie | 53 307 | 53 573 | 53 841 | 54 110 | 54 381 | 54 653 | 1 080 |
| Electrique & Electronique | 22 085 | 24 183 | 26 480 | 28 996 | 31 750 | 34 767 | 10 584 |
| Metalliques & Mécaniques | 44 094 | 47 304 | 50 748 | 54 442 | 58 406 | 62 658 | 15 354 |
| Textile & Cuir | 75 248 | 73 713 | 72 209 | 70 736 | 69 293 | 67 880 | -5 833 |
| Total | 241 073 | 249 111 | 257 959 | 267 683 | 278 354 | 290 047 | 40 936 |
| Scénario optimiste | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 47 178 | 52 173 | 57 697 | 63 805 | 70 561 | 78 032 | 25 859 |
| Chimie & Parachimie | 53 840 | 54 650 | 55 472 | 56 307 | 57 155 | 58 015 | 3 365 |
| Electrique & Electronique | 22 468 | 25 031 | 27 885 | 31 065 | 34 607 | 38 554 | 13 523 |
| Metalliques & Mécaniques | 44 442 | 48 055 | 51 961 | 56 185 | 60 752 | 65 691 | 17 636 |
| Textile & Cuir | 76 695 | 76 575 | 76 455 | 76 336 | 76 217 | 76 098 | -477 |
| Total | 244 622 | 256 483 | 269 470 | 283 698 | 299 292 | 316 389 | 59 906 |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Projection des effectifs industriels au niveau du Grand Casablanca (2/2)



5

- Le tableau ci-dessous présente les évolutions des effectifs industriels et les créations d'emplois entre 2014 et 2018 dans la région du Grand Casablanca.
- Ces chiffres ont été obtenus en nous basant sur les taux de captage et les projections d'évolution des effectifs industriels nationaux calculés précédemment.

| | 2013 (*) | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Créations d'emploi 2014-2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Scénario Pessimiste | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 44 668 | 46 770 | 48 971 | 51 275 | 53 687 | 56 214 | 9 444 |
| Chimie & Parachimie | 52 240 | 51 452 | 50 675 | 49 909 | 49 156 | 48 414 | -3 038 |
| Electrique & Electronique | 21 509 | 22 938 | 24 462 | 26 088 | 27 822 | 29 670 | 6 732 |
| Metalliques & Mécaniques | 42 699 | 44 359 | 46 083 | 47 874 | 49 735 | 51 668 | 7 309 |
| Textile & Cuir | 73 801 | 70 905 | 68 123 | 65 450 | 62 882 | 60 415 | -10 490 |
| Total | 234 917 | 236 423 | 238 313 | 240 596 | 243 282 | 246 381 | 9 958 |
| Scénario tendancier | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 46 341 | 50 339 | 54 682 | 59 399 | 64 523 | 70 090 | 19 751 |
| Chimie & Parachimie | 53 307 | 53 573 | 53 841 | 54 110 | 54 381 | 54 653 | 1 080 |
| Electrique & Electronique | 22 085 | 24 183 | 26 480 | 28 996 | 31 750 | 34 767 | 10 584 |
| Metalliques & Mécaniques | 44 094 | 47 304 | 50 748 | 54 442 | 58 406 | 62 658 | 15 354 |
| Textile & Cuir | 75 248 | 73 713 | 72 209 | 70 736 | 69 293 | 67 880 | -5 833 |
| Total | 241 073 | 249 111 | 257 959 | 267 683 | 278 354 | 290 047 | 40 936 |
| Scénario optimiste | | | | | | | |
| Agroalimentaire | 47 178 | 52 173 | 57 697 | 63 805 | 70 561 | 78 032 | 25 859 |
| Chimie & Parachimie | 53 840 | 54 650 | 55 472 | 56 307 | 57 155 | 58 015 | 3 365 |
| Electrique & Electronique | 22 468 | 25 031 | 27 885 | 31 065 | 34 607 | 38 554 | 13 523 |
| Metalliques & Mécaniques | 44 442 | 48 055 | 51 961 | 56 185 | 60 752 | 65 691 | 17 636 |
| Textile & Cuir | 76 695 | 76 575 | 76 455 | 76 336 | 76 217 | 76 098 | -477 |
| Total | 244 622 | 256 483 | 269 470 | 283 698 | 299 292 | 316 389 | 59 906 |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Estimation de la demande foncière à l'horizon 2018 (1/3)



- 6** Afin d'estimer la demande foncière à l'horizon 2018, nous avons utilisé des ratios de conversion du nombre d'emplois en superficie utile.
- Ainsi, des ratios de superficie utile par emploi par secteur industriel ressortant des observations / benchmarks nationaux et internationaux que nous avons réalisés par le passé à l'occasion des nombreuses études industrielles ont été utilisés pour l'estimation de la demande future.

| | Indicateurs clés | Agroalimentaire | Chimie & Parachimie | Electrique & Electronique | Metalliques & Mécaniques | Textile & Cuir | Total 2014-2018 | Moyenne annuelle |
|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Scénario Pessimiste | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 9 444 | 0 | 6 732 | 7 309 | 0 | 23 486 | 4 697 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 76 | 0 | 54 | 51 | 0 | 181 | 36 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 108 | 0 | 77 | 73 | 0 | 258 | 52 |
| | % du besoin total | 42% | 0% | 30% | 28% | 0% | 100% | 20% |
| Scénario Tendanciel | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 19 751 | 1 080 | 10 584 | 15 354 | 0 | 46 769 | 9 354 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 158 | 6 | 85 | 107 | 0 | 357 | 71 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 226 | 9 | 121 | 154 | 0 | 509 | 102 |
| | % du besoin total | 44% | 2% | 24% | 30% | 0% | 100% | 20% |
| Scénario Optimiste | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 25 859 | 3 365 | 13 523 | 17 636 | 0 | 60 383 | 12 077 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 207 | 20 | 108 | 123 | 0 | 459 | 92 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 296 | 29 | 155 | 176 | 0 | 655 | 131 |
| | % du besoin total | 45% | 4% | 24% | 27% | 0% | 100% | 20% |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Estimation de la demande foncière à l’horizon 2018 (2/3)



6

- Afin d’estimer la demande foncière à l’horizon 2018, nous avons utilisé des ratios de conversion du nombre d’emplois en superficie utile. **Ces ratios ressortent des discussions que nous avons pu avoir avec des opérateurs industriels** à l’occasion des nombreuses études industrielles que nous avons pu réaliser par le passé.
- Nous avons par ailleurs retenu une hypothèse de **COS de 70%**. Ce taux s’explique par le fait que la plupart des industriels préfèrent aujourd’hui construire leurs plateformes sur un seul niveau (sauf la partie bureaux), ce qui réduit drastiquement le rapport entre les superficies planchers et la superficie foncière. Ce taux permet par ailleurs d’avoir une **constructibilité optimisée** sans pour autant dériver vers une densité trop élevée.

| | Indicateurs clés | Agroalimentaire | Chimie & Parachimie | Electrique & Electronique | Metalliques & Mécaniques | Textile & Cuir | Total 2014-2018 | Moyenne annuelle |
|---------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Scénario Pessimiste | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 9 444 | 0 | 6 732 | 7 309 | 0 | 23 486 | 4 697 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 76 | 0 | 54 | 51 | 0 | 181 | 36 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 108 | 0 | 77 | 73 | 0 | 258 | 52 |
| | % du besoin total | 42% | 0% | 30% | 28% | 0% | 100% | 20% |
| Scénario Tendanciel | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 19 751 | 1 080 | 10 584 | 15 354 | 0 | 46 769 | 9 354 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 158 | 6 | 85 | 107 | 0 | 357 | 71 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 226 | 9 | 121 | 154 | 0 | 509 | 102 |
| | % du besoin total | 44% | 2% | 24% | 30% | 0% | 100% | 20% |
| Scénario Optimiste | Surface utile (m²) / Emploi | 80 | 60 | 80 | 70 | 40 | 66 | NA |
| | Créations d'emploi 2014-2018 | 25 859 | 3 365 | 13 523 | 17 636 | 0 | 60 383 | 12 077 |
| | Besoin en surface utile (ha) | 207 | 20 | 108 | 123 | 0 | 459 | 92 |
| | Besoin en foncier net (ha) | 296 | 29 | 155 | 176 | 0 | 655 | 131 |
| | % du besoin total | 45% | 4% | 24% | 27% | 0% | 100% | 20% |

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Estimation de la demande foncière à l'horizon 2018 (2/3)



6

Zoom sur la demande en foncier locatif

- Notre estimation de la demande foncière entre 2014 et 2018 au niveau du Grand Casablanca se présente donc comme suit:
 - ✓ **Scénario pessimiste** : un total de 258 ha environ, soit 52 ha en moyenne par an
 - ✓ **Scénario tendanciel** : un total de 509 ha environ, soit 102 ha en moyenne par an
 - ✓ **Scénario optimiste** : un total de 655 ha environ, soit 132 ha en moyenne par an
- Compte tenu des critères de cherté et d'indisponibilité du foncier dans la région du Grand Casablanca, une part considérable de la demande industrielle s'oriente par défaut vers le produit locatif, sous réserve cependant de disponibilité de ce dernier.
- En effet, nos échanges avec les entreprises sondées dans le cadre de cette mission nous confirment que le choix d'un produit locatif est principalement justifié par :
 - ✓ les coûts prohibitifs d'acquisition du foncier
 - ✓ les difficultés d'accès au financement, surtout pour les PME
- Cependant, ce choix reste contraignant pour le locataire, celui-ci étant dans l'obligation de restituer les bâtiments qu'il a lui-même construits au bailleur à l'expiration du contrat de bail, et qu'ils se retrouvent dans l'impossibilité d'hypothéquer le bien loué (à l'inverse du bail emphytéotique).
- Ainsi, nous avons estimé la part de la demande en foncier locatif à 34% sur la base des critères ci-après :
 - **L'indisponibilité et la cherté du foncier de qualité dans la région du Grand Casablanca** orientant une part de la demande par défaut vers la solution locative
 - **L'engouement qu'a connu les seuls projets positionnés sur le segment locatif dans la région**, soit Sogepib et Sogepos n'ayant pu satisfaire qu'une partie de la demande, d'où une **demande à la location non satisfaite à ce jour** : Exemple du parc Sogepos qui a commercialisé annuellement près de 13 ha (sur la base d'une superficie brute totale de 32 ha commercialisée sur 2,5 ans)
- Il est à noter que ce scénario reste conservateur et tient compte de l'absence d'une offre locative structurée au niveau de la région.
- Ainsi, la demande en foncier locatif entre 2014 et 2018 au niveau du Grand Casablanca se présente donc comme suit:
 - ✓ **Scénario pessimiste** : 88 ha environ, soit 17,5 ha en moyenne par an
 - ✓ **Scénario tendanciel** : 173 ha environ, soit 34,6 ha en moyenne par an
 - ✓ **Scénario optimiste** : 223 ha environ, soit 44,5 ha en moyenne par an

3. Etude du marché industriel

3.6 Demande future – Estimation de la demande foncière à l'horizon 2018 (3/3)



- Les conclusions clés relatives à l'analyse de offre et la demande industrielle sur la région du Grand Casablanca se présente comme suit :

Offre actuelle

- La région du Grand Casablanca concentre **12 zones industrielles** d'une **superficie brute totale de 1936 Ha**. Ces zones industrielles regroupent **2 839 lots** dont la taille moyenne varie **entre 862 m² et 14 286 m²**.
- Plus de **58%** des zones industrielles recensées sont **aménagées par des opérateurs publics**

Offre future

- L'offre future de la région du Grand Casablanca est estimée à **1 019 Ha de superficie brute** dont 83% est concentrée à Ouled Hadda.
- 5 nouveaux parcs industriels sont prévus dont **3 seront ouverts à la commercialisation entre 2015 et 2017** englobant une offre de 115 Ha

Demande actuelle

- La demande émanant des entreprises industrielles est **principalement nationale** ciblant prioritairement du foncier à la vente. Néanmoins la rareté et la cherté du foncier les poussent à se rabattre sur des **locaux bâtis en dehors des zones urbaines denses**.
- Les taux de valorisation atteignent rarement 100% (ex: Moulay Rachid), les plus faibles se situant dans les zones Casa Sud et Casa Ouest avec des taux de valorisation entre 0% (Midparc TR1 et Lotissement Zeina) et 89% (Sogepib)
- Les prix du foncier** aujourd'hui se situent **entre 500 dh/m² (Nouaceur, Tit Mellil) et 6000 dh/m² (Ain Sebaa)**

Demande future

- Notre estimation de la demande foncière entre 2014 et 2018 au niveau du Grand Casablanca se présente donc comme suit:
 - ✓ **Scénario pessimiste** : un total de 258 ha environ dont 88 ha de demande en foncier locatif
 - ✓ **Scénario tendanciel** : un total de 509 ha environ dont 173 de demande en foncier locatif
 - ✓ **Scénario optimiste** : un total de 655 ha environ dont 223 ha de demande en foncier locatif

- La région du Grand Casablanca présente un potentiel important sur le marché de l'immobilier industriel compte tenu de l'absence d'offre structurée de qualité, la cherté et rareté du foncier industriel ainsi qu'à l'importante demande annuelle émanant des entreprises nationales qu'internationales sur différents secteurs d'activité.

SOMMAIRE

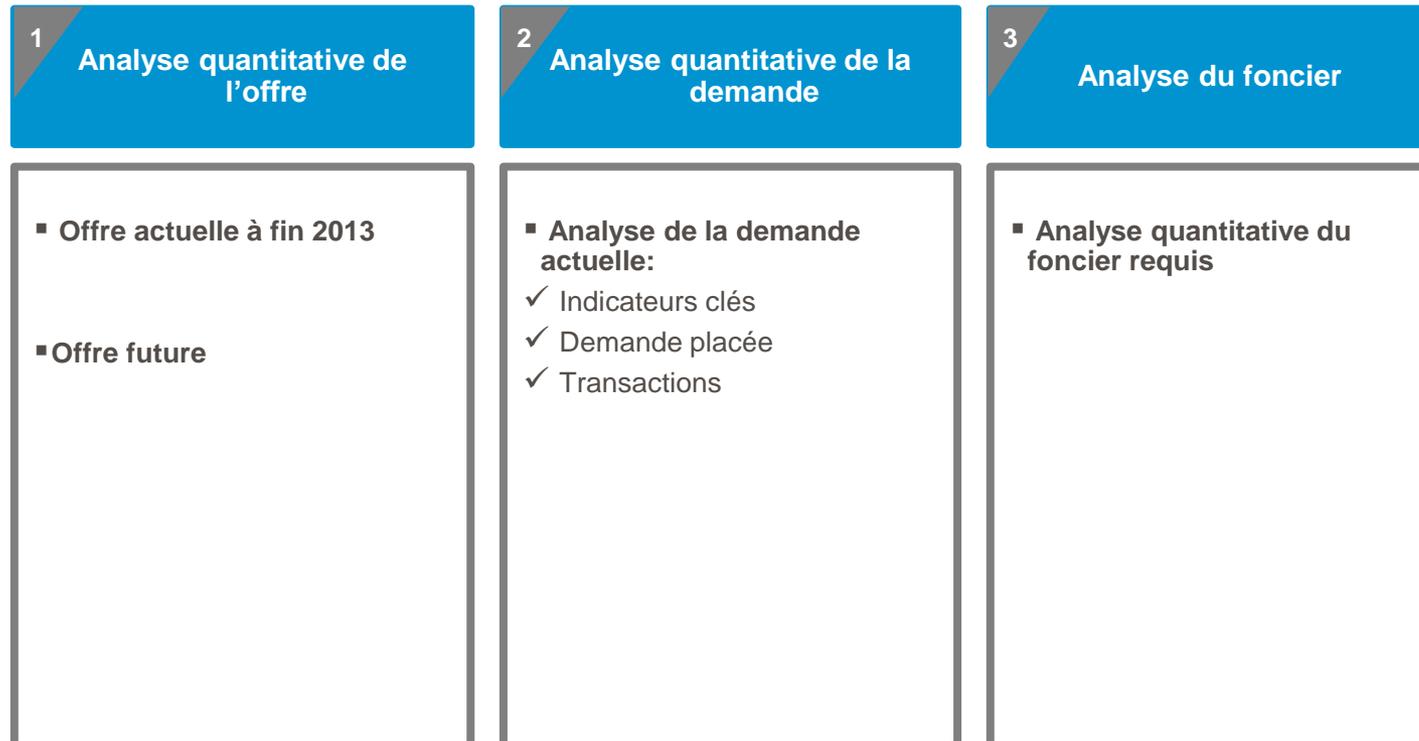
1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
3. Etude du marché industriel
- 4. Etude du marché logistique**
 - 4.1 Approche globale**
 - 4.2 Définitions**
 - 4.3 Chaine de valeur de l'immobilier logistique**
 - 4.4 Etat des lieux du secteur logistique au Maroc**
 - 4.5 Principaux opérateurs logistiques au Maroc**
 - 4.6 Parcs logistiques - Région Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha**
 - 4.7 Offre actuelle**
 - 4.8 Offre future**
 - 4.9 Demande actuelle**
5. Etude du marché des services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. Annexes

4. Etude du marché Logistique

4.1 Approche globale



- Afin de répondre aux objectifs et enjeux escomptés, la démarche proposée pour la composante logistique se décline autour des **3 phases** suivantes :



4. Etude du marché Logistique

4.2 Définitions (1/5)



Définition de la Logistique

- L'Association Française pour la Logistique (l'ASLOG) définit la logistique comme « **l'ensemble des activités ayant pour but la mise en place au moindre coût, d'une quantité de produit, à l'endroit et au moment où une demande existe** ».
- La logistique est une fonction stratégique, liée aux besoins des entreprises engagées dans un processus de rationalisation de leur fonctionnement et de maîtrise des délais et des coûts.
- Les objectifs majeurs de la fonction logistique sont le gain de temps, la réduction des coûts, et la satisfaction du client final.

Classification des entrepôts

- Les entrepôts se différencient selon leurs caractéristiques propres et leurs flux. Concernant leurs caractéristiques, une typologie a été mise en place distinguant 3 grandes classes d'entrepôts : **classes A, B et C**.
- La classification des entrepôts a connu des évolutions majeures sur la période 1997 – 2003 :
 - La **1^{ière} phase date de 1997** et a été marquée par la publication par l'ORIE (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise) en Ile de France d'une classification des entrepôts en 3 classes selon les critères suivants :

| | Classe A | Classe B | Classe C |
|--|-------------------------------|-------------------------------|----------|
| Hauteur utile sur toute la surface de stockage | Plus de 8 m | Plus de 5,5 m | Reste |
| Aire de manœuvre PL | >27 m | 20 m | |
| Climatisation / Isolation | Oui | Indifférent | |
| Sécurité incendie (sprinkler) | Oui | Indifférent | |
| Résistance au sol | > 5 tonnes par m ² | > 3 tonnes par m ² | |

4. Etude du marché Logistique

4.2 Définitions (2/5)



- La **seconde phase date de 2003** et a été marquée par la mise en place par l'association française de la logistique (AFILOG) d'une grille de classification plus fine des entrepôts de stockage à partir d'une liste de 25 critères, appelée CELOG (Cotation des entrepôts logistiques). Cette grille a été définie et agréée par tous les professionnels de la 'logistique' : les utilisateurs, les promoteurs et les investisseurs.

| | Classe A | | Classe B | | Classe C |
|--|---|------------|---|------------|----------|
| | Obligatoire | Facultatif | Obligatoire | Facultatif | |
| Détention d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter | X | | X | | Reste |
| Système d'extinction aux normes | X | | X | | |
| Ensemble des surfaces de stockage en RDC et à quai | X | | X | | |
| 80% des portes à quai équipés de niveleurs | X | | | | |
| Existence d'un parking poids lourds distinct des véhicules légères | X | | | X | |
| Possibilité de créer une aire d'attente poids lourds | | X | | X | |
| Trame : 20/12 autorisant 240 m ² sans poteau minimum | X | | X | | |
| Quais | 1 porte à quai pour 1000 m ² de stockage | | 1 porte à quai pour 1500 m ² de stockage | | |
| Profondeur Mac de 130 m | X | | X | | |
| Planéité du sol de 5 mm sous la règle des 2 m | X | | | X | |
| Accès ne traversant pas une agglomération par une voie inadaptée aux PL et distant de 10 km maximum d'un axe à 4voies séparées | X | | | X | |
| Isolation hors gel | X | | X | | |
| Hauteur utile sur toute la surface de stockage | Plus de 9,3 m | | Entre 7 et 9,3 m | | |
| Niveleurs de quais (80% minimum des portes équipées) | X | | | X | |
| Résistance au sol | > 5 tonnes par m ² | | > 3 tonnes par m ² | | |
| Veille physique anti-incendie /anti-intrusion 24/24 | | X | | X | |
| Possibilité de créer une aire PL | | X | | | |
| Terrain clos | | X | | X | |
| Entrepôt double face | | X | | X | |
| Site bi-modal ou proximité d'un chantier multi-modal | | X | | | |
| Surface bureaux/locaux sociaux entre 10 et 25% | | X | | X | |
| Services intégrés au site (bus, restauration, douanes, essence) | | X | | X | |
| Bassin d'emplois de 100,000 actifs dans un rayon de 25 km | | X | | X | |
| Chauffage 12°C minimum | | X | | | |
| Aire de manœuvre de 32 m minimum | X | | X | | |
| Eclairage naturel 5% minimum de la surface toiture | | X | | X | |

4. Etude du marché Logistique

4.2 Définitions (3/5)



- Compte tenu des conditions et **spécificités du secteur de l'immobilier logistique au Maroc**, voici la grille de classification que nous proposons pour ce marché :

| | Classe A | Classe B | Classe C |
|--|--|--------------------------------|----------|
| Date de construction / rénovation | < 10 ans | 10-15 ans | Reste |
| Hauteur utile sur toute la surface de stockage | Plus de 9,3 m | Entre 7 et 9,3 m | |
| Aire de manœuvre poids lourds | > 30 m | 25 à 30 m | |
| Climatisation / Isolation | Oui | Indifférent | |
| Niveleurs de quais | 80% minimum des portes équipées | Indifférent | |
| Quais | 1 pour 1000 m ² min | 1 pour 1500 m ² min | |
| Sécurité incendie (sprinkler) | Oui | Indifférent | |
| Résistance au sol | > 5 tonnes par m ² | > 3 tonnes par m ² | |
| Accès non nuisant | Accès ne traversant pas une agglomération par une voie inadaptée aux PL et distant de 10 km max d'une axe à 4 voies séparées | Indifférent | |
| Planéité du sol | 5 mm sous la règle des 2 m | Indifférent | |

4. Etude du marché Logistique

4.2 Définitions (4/5)



Les 5 niveaux de prestations logistiques (*)

- Les prestataires logistiques et les entreprises clientes peuvent être classés en fonction du taux d'externalisation ou de prise en charge de la fonction logistique par un tiers :

| | |
|-------------|--|
| 1 PL | Le prestataire prend en charge le transport des marchandises de son client |
| 2 PL | Le prestataire est chargé du transport et de l'entreposage des marchandises du donneur d'ordres |
| 3 PL | Le donneur d'ordres confie à un prestataire une large gamme de services logistiques, tels que la gestion des transports, des entrepôts, de la traçabilité des marchandises, la préparation des commandes, le cross-docking, le packaging, etc. |
| 4 PL | Le prestataire est chargé de la gestion de la supplychain. Il doit optimiser la logistique de son donneur d'ordre, des flux avec ses fournisseurs jusqu'à ses clients. Ce sont des prestations logistiques clés en main dans lesquelles l'opérateur coordonne et exécute chaque étape de la supplychain par ses propres moyens (pour quelques prestataires intégrés) ou en faisant appel à la kyrielle de prestataires 1,2 et 3 PL |
| 5 PL | Le prestataire prend en charge la conception, l'organisation et la mise en œuvre de solutions logistiques pouvant aller jusqu'au système d'information |

(*) PL correspond à la terminologie anglo-saxonne « Party Logistics Provider » / Source Xerfi

La typologie des flux

| | |
|--|---|
| Flux stocké | La marchandise est commandée par un approvisionneur, dont le rôle principal est d'optimiser le niveau de stock sans détériorer le niveau des ruptures. Elle est ensuite réceptionnée et mise en stock puis expédiée sur commande. |
| Passage à quai ou cross-docking | La marchandise est transvasée des quais d'arrivée aux quais de départs, sans passer par le stock. Le cross-docking est une opération qui permet de consolider les colis par commande à partir d'une plate-forme de tri. Cette technique permet d'effectuer une préparation de commande sans pour autant s'appuyer sur un entrepôt |
| Eclatement (dégroupage) | La marchandise est réceptionnée puis « éclatée » ou « dispatchée » par un client spécifique. Chaque « lot » étant ensuite envoyé séparément. Elle ne fait aussi que transiter par l'entrepôt mais il y a manipulation d'agrès |
| Groupage | La marchandise de certains camions est assemblée pour ne former qu'une seule commande à envoyer. |

4. Etude du marché Logistique

4.2 Définitions (5/5)



Superficie brute

- La **superficie brute** d'une zone industrielle/logistique correspond à la surface totale du foncier sur lequel est développée la zone.
- Celle-ci comprend à la fois l'espace dédié aux lots industriels, aux voiries, aux équipements collectifs, etc.

Superficie nette

- La **superficie nette d'une** zone industrielle/logistique correspond à la surface totale du foncier dédié aux lots à développer dans la zone.

Superficie utile

- La **superficie utile** est la somme des surfaces des différents niveaux d'un bâtiment calculées entre les murs ou parois extérieurs, l'épaisseur de ces murs ou parois extérieurs n'est pas prise en compte dans cette somme.

Demande placée

- La **demande placée** correspond à l'ensemble des transactions réalisées sur une période donnée, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

Offre immédiatement disponible

- L'**offre immédiatement disponible** correspond à l'ensemble des surfaces vacantes à une date donnée et proposées à la commercialisation.

Offre future

- L'**offre future** peut prendre plusieurs formes :
 - locaux en cours de travaux;
 - locaux dont les travaux n'ont pas commencé, mais pour lesquels la date de début du chantier est définie;
 - libérations certaines.

4. Etude du marché Logistique

4.3 Chaîne de valeur de l'immobilier logistique (1/4)



Chaîne de valeur de l'immobilier logistique

- La chaîne de valeur de l'immobilier logistique se présente comme suit :



- Les partenaires stratégiques intervenant à chaque niveau de la chaîne de valeur sont les suivants :



Acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier logistique

- Les acteurs principaux de la chaîne logistique sont les suivants :

Aménageur

- L'aménageur intervient **en amont de la chaîne de valeur immobilière**, dans un **horizon à court-terme**. Sa mission consiste à :
 - ✓ Identifier des opportunités d'acquisition de foncier attractives
 - ✓ Réaliser les études techniques
 - ✓ Négocier l'acquisition du foncier dans les meilleurs conditions possibles auprès des éventuels propriétaires (Etat, particuliers, etc.)
 - ✓ Obtenir les permis de construire auprès des autorités administratives
 - ✓ Réaliser les travaux d'infrastructures portant sur le sol de manière à les rendre aptes à recevoir des constructions
 - ✓ Vendre les lots de terrains viabilisés à des promoteurs immobiliers / investisseurs

4. Etude du marché Logistique

4.3 Chaîne de valeur de l'immobilier logistique (2/4)



- La présentation des acteurs clés intervenant dans le secteur logistique se présente comme suit :

Promoteur

- Le promoteur immobilier peut **soit intervenir à la suite de l'aménageur soit intégrer également l'étape d'aménagement à son intervention**. Il se projette donc dans un **horizon de moyen terme**. Sa mission consiste à :
 - ✓ Rechercher et acheter du foncier aménagé ou à aménager
 - ✓ Réaliser les constructions sur le terrain acheté
 - ✓ Assurer le suivi technique, administratif et financier de l'opération
 - ✓ Vendre l'actif aménagé, loti et construit à un investisseur immobilier / utilisateur

Investisseur

- L'investisseur immobilier peut intervenir **soit en amont de la chaîne immobilière, soit à la suite de l'aménageur, soit à la suite du promoteur**. Il se projette donc dans un horizon à **moyen et long terme**. Sa mission consiste :
 - ✓ Acquérir un actif (aménagé ou pas, construit ou pas)
 - ✓ Le cas échéant, aménager et construire l'actif
 - ✓ Louer l'actif aménagé, loti et construit à un utilisateur final
 - ✓ Assurer une gestion professionnelle de l'actif (property et facility management)

Opérateur logistique

- L'opérateur est le prestataire de services logistiques; il est **soit locataire soit propriétaire**. Son rôle est particulièrement important car il contribue à la **rationalisation et à la réduction des coûts**.
- On recense au Maroc des **opérateurs internationaux** (DHL, SNTL DAMCO, GEODIS, DACHSER, GEFICO,..) et **locaux** (LOGISMAR, TIMAR, 4PML, LA VOIE EXPRESS, SNTRT, LOGICOLD,...), en plus de 52 transporteurs disposant de plus de 50 véhicules.

Chargeur

- Le chargeur est **soit une entreprise industrielle soit une entreprise de distribution qui a choisi d'externaliser sa fonction logistique**. C'est donc un client de l'Opérateur.

4. Etude du marché Logistique

4.3 Chaîne de valeur de l'immobilier logistique (3/4)



- Les activités de soutien se présentent comme suit :

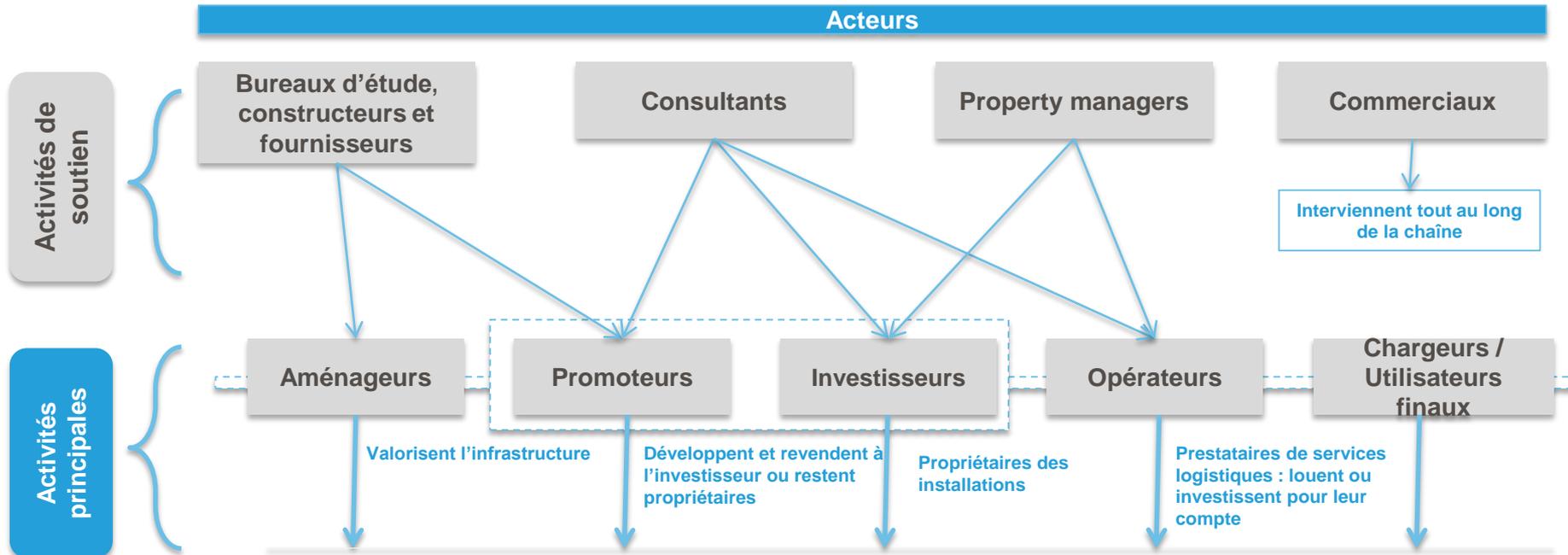
| | |
|----------------------------|--|
| Broker | <ul style="list-style-type: none">▪ Mission : Intermédiation entre l'offre et la demande de bâtiments logistiques et industriels; Conseil de vendeurs et acheteurs/ investisseurs et opérateurs; Conclusion de transactions vente/achat ou les transactions à la location.▪ Principaux intervenants : Colliers International, Alhambra Property, JLL, CBRE, Cabinet Lazraq |
| Contractant général | <ul style="list-style-type: none">▪ Mission : Réalisation concrète du projet ; Analyse des besoins ; Etude de faisabilité technique ; Dimensionnement du projet ; Chiffrage des coûts ; Réalisation sur la base de coûts et de délais fixés contractuellement▪ Principaux intervenants : Aceria, GSE, ABCD, EDONIA, BEG Ingénierie |
| Consultant | <ul style="list-style-type: none">▪ Mission : Étude de marché ; Etude de faisabilité financière ; Conseil juridique et fiscal ; Planification stratégique et mise en œuvre ; Commercialisation à la location ; Structuration de financement bancaire▪ Principaux intervenants : Lance, CBRE, etc. |
| Property manager | <ul style="list-style-type: none">▪ Mission : Gestionnaire de plateformes logistiques ; Gestion relation bailleur/locataire ; Fourniture de services (entretien technique, sécurité, nettoyage, etc.)▪ Principaux intervenants : Adyal, Nexity, Yxime Maroc, Colliers |

4. Etude du marché Logistique

4.3 Chaîne de valeur de l'immobilier logistique (4/4)



- Le schéma ci-dessous illustre les relations entre les différents acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier logistique :



Au Maroc, les fonctions de Promoteur et d'Investisseur sont souvent réunies.

4. Etude du marché Logistique

4.4 Etat des lieux du secteur au Maroc (1/5)



- Le secteur logistique au Maroc se caractérise par :

Un secteur d'une importance majeure

- Le secteur logistique constitue l'un des **principaux moteurs de la compétitivité économique**. En effet, une logistique performante permet de :
 - ✓ réduire les coûts des transactions logistiques
 - ✓ favoriser les échanges internationaux
 - ✓ promouvoir les investissements à la fois internationaux et nationaux
- Selon le rapport de la Banque Mondiale et du Ministère de l'Equipement et des Transports publié en 2006, le secteur logistique représente près de **20% du PIB marocain** tandis qu'en Europe et aux USA, la logistique représente moins de 10% du PIB, et entre 10 et 15% du PIB dans les nouveaux pays membres de l'Union Européenne (Hongrie, République Tchèque, Pologne). Ceci témoigne de **l'importance capitale** qu'occupe le **secteur logistique** dans l'économie marocaine.

...souffrant d'un manque de compétitivité...

- Les **coûts logistiques** au Maroc représentent près de **25% du coût des produits de grande consommation et des matériaux de construction**. Dans les pays développés, leur part est limitée entre 10 et 15%.
- Ce niveau de coût élevé a impacté directement à la hausse les coûts de production, ce qui a pour conséquence à la fois de **pénaliser le pouvoir d'achat du consommateur** et **grever la compétitivité de toutes les industries**, que ce soit pour le secteur textile, automobile, agricole ou autre.

4. Etude du marché Logistique

4.4 Etat des lieux du secteur au Maroc (2/5)



...et confronté à plusieurs défis

Aujourd'hui, plusieurs facteurs plaident en faveur du développement et de la modernisation du secteur de la logistique au Maroc :

- ✓ le **renforcement du libre-échange aidant**, les entreprises n'ont plus d'autre choix que de s'aligner sur les standards internationaux ;
- ✓ les **développements du commerce moderne et de la RHF** (Restauration Hors Foyer), réels au Maroc, impliquent une massification des flux, nécessitant une organisation logistique rationalisée ;
- ✓ la **restructuration des circuits de distribution** devrait entraîner la concentration des flux ;

Un secteur en pleine mutation

Depuis une dizaine d'années, le secteur logistique connaît un **processus de structuration accéléré**, encouragé par un certain nombre de réformes et d'évolutions :

- ✓ libéralisation du secteur du transport routier
- ✓ mise en place du Pacte d'Accélération Industrielle
- ✓ mise en place du Contrat Programme Logistique
- ✓ création de l'Agence Marocaine de Développement de la Logistique (AMDL)
- ✓ mise en place du Plan du Secteur de l'Energie
- ✓ mise en place de la stratégie portuaire nationale pour 2030
- ✓ mise à niveau de l'infrastructure autoroutière

4. Etude du marché Logistique

4.4 Etat des lieux du secteur au Maroc (3/5)



- Les réformes listées précédemment sont détaillées ci-dessous :

Libéralisation du secteur de transport routier

- **Encouragement de l'initiative privée** : abolition de l'agrément, remplacé par des critères techniques qualitatifs; suppression des restrictions quantitatives de l'offre ; mesures d'accompagnement fiscales ; aides financières au renouvellement du parc de camions
- **Suppression du monopole de la SNTL (ex-ONT)**
- **Libéralisation des tarifs de transport de marchandises** et intégration du parc informel
- **Adoption du nouveau code de la route**

Pacte d'Accélération Industrielle

- **Le Pacte d'accélération Industrielle** vise à redynamiser et réorganiser le tissu industriel marocain par la mise en place d'écosystèmes.
- Ces écosystèmes permettront de créer une nouvelle relation entre grand groupes et TPME et d'améliorer la compétitivité de l'offre exportable du Royaume en concentrant les efforts d'accompagnement sur les secteurs à fort potentiel d'exportation.
- Ce contrat programme vise à l'horizon 2020 à :
 - ✓ Créer 500 000 emplois
 - ✓ Passer de 14% à 23% du PIB en valeur ajoutée
 - ✓ Optimiser les retombées sociales et économiques de la commande publique via la compensation industrielle
- Afin d'atteindre ces objectifs, le Ministère du Commerce et de l'Industrie prévoit de :
 - ✓ Mettre en place une offre foncière de 1000 ha dédiés à la location
 - ✓ Injecter 20 milliards de DH sur 7 ans à travers un fonds dédié à l'investissement industriel

4. Etude du marché Logistique

4.4 Etat des lieux du secteur au Maroc (4/5)



Contrat Programme Logistique

- Le **Contrat-Programme Logistique (CPL)** vise à définir un cadre de développement comprenant toutes les activités logistiques au Maroc, et a pour objet de préciser les grandes lignes de la stratégie intégrée de développement de la compétitivité logistique au Maroc. Ce contrat comprend les 5 axes suivants :
 - ✓ Développement et mise en œuvre d'un réseau national intégré de **Zones Logistiques Multi-Flux (ZLMF)**
 - ✓ Optimisation et massification des flux de marchandises
 - ✓ Mise à niveau et incitation à l'émergence d'acteurs logistiques intégrés et performants
 - ✓ Mise en place d'un **plan national de formation dans les métiers de la logistique**
 - ✓ Mise en place d'un cadre de gouvernance du secteur et de mesures de régulation
- Dans le cadre de l'exécution du CPL, plusieurs conventions et contrats d'application de la Stratégie Nationale de Développement de la Compétitivité Logistique ont été signés au cours de l'année 2014. Il s'agit notamment de :
 - ✓ trois contrats d'application pour la période 2014-2020 relatifs à l'amélioration de la compétitivité logistique des flux de matériaux de construction, d'import-export et de distribution interne ;
 - ✓ un contrat d'application pour la période 2014-2020 relatif au développement de la formation et des compétences logistiques ;
 - ✓ une convention cadre pour la mobilisation de foncier public pour la mise en place des ZLMF;
 - ✓ une convention entre l'Etat et la CGEM relative à l'organisation et au fonctionnement de l'Observatoire Marocain de la Compétitivité Logistique
 - ✓ une convention de partenariat pour l'aménagement de la voie reliant le port de Casablanca à la zone logistique de Zenata.

4. Etude du marché Logistique

4.4 Etat des lieux du secteur au Maroc (5/5)



Mise en place de l'AMD L

▪ **L'Agence marocaine de développement de la logistique (AMD L)** a pour rôle essentiel d'assurer la **coordination** au niveau national des **actions d'amélioration de la compétitivité logistique** autour de projets spécifiques, telles que les zones logistiques. L'agence a pour principales missions de réaliser les études stratégiques et les plans d'action visant le développement de la logistique, d'élaborer le schéma directeur des zones d'activités logistiques, de mener les études relatives aux projets de zones d'activités logistiques et de rechercher et identifier l'assiette foncière pour le développement des zones d'activités logistiques.

Plan du secteur de l'énergie

▪ La mise en place du **plan national du secteur de l'énergie** a pour principaux objectifs **l'approvisionnement en matières premières énergétiques, l'optimisation du coût énergétique** et la **rationalisation de la distribution des carburants**, d'où l'importance d'une logistique performante pour accompagner ce développement.

Stratégie portuaire nationale 2030

▪ La **stratégie portuaire nationale 2030** a parmi ses objectifs **d'optimiser la compétitivité de la chaîne logistique**, d'assurer la sécurité des approvisionnement stratégiques.

▪ Elle consiste à **favoriser la performance logistique en intégrant le réseau portuaire aux chaînes logistiques internationales pour optimiser le coût de passage global, coordonner la réalisation des investissements portuaires et logistiques extra-portuaires et mettre à disposition le système portuaire et les autres maillons de la chaîne logistique**, les ressources humaines formées et les moyens techniques adéquats

Développement d'un réseau autoroutier performant

▪ A la date d'aujourd'hui, le réseau autoroutier marocain s'étend sur plus de **1,500 km** de Tanger à Agadir via Rabat, Casablanca et Marrakech, et de Rabat à Oujda via Meknès et Fès.

▪ A **fin 2015**, le réseau autoroutier au Maroc totalisera **1,800 km** et reliera les principales métropoles régionales sur près de 1.000 km du Nord au Sud et 500 km d'Est à l'Ouest, suite à la livraison des tronçons suivants :

- ✓ **Voie de contournement de Rabat** permettant de relier les autoroutes de l'Est (vers Fès et Oujda) et du Nord (vers Kenitra et Tanger) aux autoroutes de Casablanca-Marrakech-Agadir et Casablanca-El Jadida-Safi
- ✓ Liaison **Berrechid –Beni Mellal** et **El Jadida – Safi**

4. Etude du marché Logistique

4.5 Principaux opérateurs logistiques au Maroc (1/2)



▪ L'offre de prestations logistiques est limitée et peu diversifiée au Maroc. Les entreprises, qui proposent une offre complète de services logistiques sont majoritairement des filiales de groupes européens et ont pour principaux clients des entreprises multinationales.

▪ Deux types d'opérateurs sont présents sur le marché :

➤ Les opérateurs nationaux présents sur le marché sont: La Voie Express, SDTM, Marotrans-Logismar, ONCF, TIMAR.

Opérateurs nationaux

| | |
|--|--|
| | Avec 22 agences-entrepôts à travers le Maroc et plus de 60 000 m ² de surface d'Entreposage, la Voie Express se positionne dans la logistique intégrée avec des services annexes : transport et messagerie et détient à la date d'aujourd'hui près de 32% de part de marché. Ses principaux clients sont Procter &Gamble, Altadis, Bosch et Oméga distribution. |
| | Spécialisée dans la messagerie, la société propose également une gamme complète de prestations logistiques. Elle compte près de 15 000 m ² de surface d'entrepôt et 8 plateformes logistiques régionales. |
| | L'entité se positionne dans la logistique intégrée des conteneurs en proposant sur le marché une offre ferroviaire de transport et d'opérations logistiques. L'ONCF a développé un terminal à conteneurs multimodal aux normes internationales à Casablanca dans la zone ferroviaire de la commune d'Ain Sebâa. |
| | Spécialisée dans le transport international, Timar propose également des services logistiques. Avec plus de 12 500 m ² d'entrepôts, la société est présente à Casablanca, Tanger Med et Marrakech |
| | La société est le fruit d'une joint venture entre Marotrans, société spécialisée dans le transport du froid et Logismar, spécialisée dans la logistique intégrée du froid. La nouvelle entité propose des plateformes logistiques à la location à ses clients. |

4. Etude du marché Logistique

4.5 Principaux opérateurs logistiques au Maroc (2/2)



➤ **Les opérateurs étrangers** positionnés sur le marché marocain sont : DHL, SNTL DAMCO, GEFCO, DACHSER (Ex-Graveleau), ID Logistics Maroc, GEODIS, M&M, MORY International.

Opérateurs étrangers

| | |
|---|---|
|  | <p>L'activité logistique de DHL Maroc est à ce jour concentrée dans la métropole économique, Rabat et Tanger. La société se positionne dans la logistique intégrée à travers des plateformes dédiées. Ces principaux clients sont Mark & Spencer, ACIMA et Marjane.</p> |
|  | <p>Née d'un partenariat entre la Société Nationale de Transport et de Logistique et DAMCO, filiale de Maersk, SNTL Damco Logistics propose un large panel de prestations logistiques couvrant toute la chaîne de valeur.</p> |
|  | <p>Dachser propose une offre logistique intégrée allant des transports standardisés aux prestations logistiques nationales et internationales complexes, en passant par le fret maritime et aérien et la logistique contractuelle. Elle dispose d'une surface d'exploitation d'environ 40 000 m².</p> |
|  | <p>Gefco est positionnée principalement sur le secteur automobile à travers des plateformes de stockage automobile. Parmi ses clients, on cite Sopriam, Renault Maroc et Univers Motors</p> |
|  | <p>Géodis est présent au Maroc depuis plus de 10 ans. La société exploite plusieurs sites opérationnels (Casablanca, Ain Sebaa, Tanger) représentant près de 40 000 m² de surface d'entreposage.</p> |
|  | <p>Ipsen offre des prestations logistiques intégrées comprenant à la fois des activités d'entreposage, de transport et de transit.</p> |
|  | <p>M&M est spécialisée dans le transport international routier, maritime et aérien, le transit international MEAD et les prestations logistiques (Tri, préparations de commandes, palettisation, filmage). La compagnie possède des plateformes logistiques à Casablanca et à Tanger occupant une superficie de près de 21 000 m².</p> |
|  | <p>Mory est un prestataire spécialisé en transport international et disposant d'une plateforme à Casablanca de 4 000 m² construits. Mory opère principalement avec des entreprises du textile exportant vers l'Europe.</p> |
|  | <p>ID Logistics Maroc est le fruit d'un partenariat entre la Voie Express et ID Logistics. Cette société est spécialisée dans la logistique internationale, la gestion globale de la supplychain et le conseil en logistique.</p> |

4. Etude du marché Logistique

4.6 Parcs logistiques - Région Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha (1/4)

- La présentation des parcs logistiques sur les régions du grand Casablanca ainsi que de Chaouiya Ourdigha se présente comme suit :



Zone A

Située à Ain Sebaa (ZI Oukacha ou le long de la RN1) : cette zone est la plus ancienne de la région et abrite des **sociétés industrielles** (DLM, SIEMENS, RENAULT, SONASID, LEONI) et des **sociétés de transport et de logistique** (M&M, SDV, DACHSER, TIMAR, LA VOIE EXPRESS). Aujourd'hui, ces surfaces sont situées en milieu urbain dense, et leur vocation à moyen terme est une **reconversion** en mixte logements/tertiaire et une migration à l'extérieur du centre urbain.

Zone B

Située à Mohammedia, à proximité du Boulevard Hassan II, entre la voie ferrée et la RN9 : elle accueille des **sociétés industrielles** (STEELCASE, NEXANS, SILA, ICOMA), de **transport et de logistique** (DACHSER) et des **chargeurs** (COCA COLA, ARTHUR MARTIN). Les habitations se sont rapprochées inexorablement de ces unités qu'elles jouxtent aujourd'hui.

4. Etude du marché Logistique

4.6 Parcs logistiques - Région Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha (2/4)



Zone C

Située à Mohammedia, le long de la RN9 : cette zone est peu développée et accueille le **centre de raffinage de pétrole** de la SAMIR, les **activités de stockage et de distribution** de DANONE, Centrale laitière, et de BABY CARE (Groupe Procter & Gamble).

Zone D

Située entre l'autoroute A3 et la voie ferrée : cette zone est constituée de **petites et moyennes industries** (Capelem, Fermoplast, Oxyplast, etc.) et d'un **parc logistique** développé pour compte propre par la SNTL sur 28 ha, avec un premier bâtiment de 36 000 m² livré et occupé en totalité par SNTL DAMCO LOGISTICS depuis le 1^{er} février 2011.

Zone E (RN9)

Située le long de la RN9 : la Route Nationale 9 (ancienne SP107) constitue depuis 30 ans un **axe de trafic important**. Aujourd'hui, la RN9 accueille un nombre significatif d'entreprises localisées à Ain Harrouda, mais également à Tit Mellil, Mediouna et Nouaceur (zone SAPINO) :

- ✓ Production et fabrication d'acier (LONGOFER, MAGHREB STEEL, ARCELOR MITTAL, DLM)
- ✓ Production et distribution automobile (RENAULT, SOMACA, SMEIA, PEUGEOT)
- ✓ Prestataires de services logistiques (GEFCO, DAHER)
- ✓ Distribution alimentaire (MARJANE, LESIEUR CRISTAL) et non alimentaire (DISWAY).

Enfin, la RN9 a été consacrée par le schéma directeur du Grand Casablanca et par le schéma national logistique comme le **CORRIDOR LOGISTIQUE EST du Grand Casablanca**. C'est sur cet axe que devront se concentrer les nouvelles plateformes logistiques et industrielles. En conséquence, cet axe a été sélectionné par les utilisateurs et les investisseurs comme la cible n°1 pour leurs développements logistiques. Un **doublement de cette voie** est prévu.

4. Etude du marché Logistique

4.6 Parcs logistiques - Région Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha (3/4)



- Le tableau ci-dessous présentent les **principales plateformes logistiques situées dans la région du Grand Casablanca.**
- Les plateformes y sont réparties par catégorie :
 - ✓ plateformes et parcs détenus par des logisticiens
 - ✓ plateformes et parcs détenus par des investisseurs
 - ✓ plateformes détenues par des chargeurs

| Plateforme | Localisation | Surface utile (m²) |
|--|------------------------|--------------------|
| Catégorie 1 : Plateformes et parcs détenus par des logisticiens | | |
| Mory | Route de Zénata | 4 450 |
| SNTL Tr 1 | Mohammedia | 36 000 |
| SNTL Tr 2 | Mohammedia | 60 000 |
| M&M | Roches Noires | 3 500 |
| M&M | Sapino | 8 200 |
| Logismar | Technopôle de Nouaceur | 7 000 |
| Logicold | Technopôle de Nouaceur | 4 000 |
| Damco | RN9 - Ain Harrouda | 9 800 |
| Timar | Roches Noires | 5 500 |
| Dachser Graveleau | Roches Noires | 4 000 |
| Dachser Graveleau | Mohammedia | 16 000 |
| La Voie Express | Roches Noires | 5 000 |
| La Voie Express | Lakhyayta | 30 000 |
| Ipsen | Bd Mly Ismail | 7 000 |
| Ipsen | Ain Sebaa | 5 000 |
| Lord Global Express | Berrechid | 8 500 |
| 4 PML | Bd Chefchaouni | 4 000 |
| ONCF | Aln Sebaa | 26 000 |
| Sous Total 1 | | 243 950 |

| Plateforme | Localisation | Surface utile (m²) |
|---|------------------------|--------------------|
| Catégorie 2 : Plateformes et parcs détenus par des investisseurs | | |
| Atlantic Logisitic | Bd Mly Slimane | 29 000 |
| Oukacha 1 & 2 | Bd Mly Slimane | 80 000 |
| Oukacha 3 | Bd Mly Slimane | 16 800 |
| Logistica | Bd Chefchaouni | 70 000 |
| Soft Logistic | Bd Chefchaouni | 90 000 |
| Induspark | Sidi Moumen | 7 800 (*) |
| Ahmed El Ouali El Alami | Bouskoura | 7 760 |
| CTCM Kaobe | Bouskoura | ND |
| DHL | ZI Ouled Saleh | 11 000 |
| Centrale laitière | Mohammedia | 15 000 |
| Société chérifienne des engrais | Bd Mly Slimane | 14 000 |
| Entrepôts Mly Slimane (**) | Bd Mly Slimane | 40 000 (*) |
| Aksal | Lissassfa | 5 875 |
| Molinar | Nouaceur | ND |
| Sous Total 2 | | 381 360 |
| Label Vie | Skhirat | 24 000 |
| Marjane | Sapino | 25 000 |
| Kitéa | Technopôle de Nouaceur | 6400 (*) |
| Mobililia | Bouskoura | 10 000 |
| Disway | Sapino | 8 500 |
| Sous Total 3 | | 73 900 |

4. Etude du marché Logistique

4.6 Parcs logistiques - Région Grand Casablanca et Chaouiya Ourdigha (4/4)



- Les principales caractéristiques des **plateformes logistiques situées dans la région du Grand Casablanca se présentent comme suit** :

Localisation

- Les parcs et plateformes logistiques recensés se situent à :
 - ✓ **Casablanca** : Ain Sebaa, boulevard Moulay Slimane, Roches Noires, route de Zenata, sidi moumen et boulevard Chefchaoui ;
Ces plateformes bénéficient d'une proximité avec le port de Casablanca qui leur confère un avantage compétitif important.
 - ✓ **Mohammedia** : boulevard Hassan II et Quartier Industriel Sud-Ouest de Mohammedia ;
 - ✓ **Bouskoura** : ZI de Bouskoura, ZI de Ouled Saleh ;
 - ✓ **Nouaceur** : Sapino et technopôle de Nouaceur ;
 - ✓ **Lakhyayta, Berrechid et Skhirat**
- La ville de **Casablanca** concentre **56%** de l'offre recensée, devant **Mohammedia (22%)** et **Nouaceur (8%)**.

Superficie

- Les tailles moyennes des bâtiments logistiques se présentent comme suit :
 - ✓ pour les **bâtiments** détenus par des **logisticiens** : **9 900 m²** environ
 - ✓ pour les **bâtiments** et parcs détenus par des **investisseurs** : **38 600 m²** environ
 - ✓ pour les **bâtiments** détenus par des **chargeurs** : **13 300 m²** environ

Détention

- Le parc logistique de nouvelle génération dans les régions étudiées est détenu à hauteur de **35% par des logisticiens, 55% par des investisseurs et 10% par des chargeurs**.
- Le **faible taux de détention des chargeurs** s'explique principalement par le fait que **leurs surfaces logistiques sont en grande majorité situées au sein de leurs unités de production**, ces dernières n'étant pas recensées dans le tableau précédent.

4. Etude du marché Logistique

4.7 Offre actuelle



Une offre immédiatement disponible relativement importante

- L'offre immédiatement disponible à la date du rapport (septembre 2014) se présente comme suit:

| Localisation | Surface disponible (m²) | Propriétaire | Etat des lieux | Loyer MAD/m² HT HC | Remarques |
|--------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Ain Sbaa | 6 517 6 063 2 079 | Soft | Neuf - classe A | 55 | Possibilité de négocier le prix |
| Ain Sbaa | 10 000 | Sofilog | Rénové - classe B | 43 | |
| Ain Sbaa | 14 000 | SCE | Neuf - classe A | 65 | |
| Bouskoura | 4 000 | Ahmed Ouali Alami | Neuf - classe A | 60 | Petites cellules de 850 m² au sol |
| Mohammedia | 60 000 | SNTL | Neuf - classe A | | 10 entrepôts |

Source : Colliers International

- A fin décembre 2014, l'offre disponible totale est de l'ordre de 102,659 m² , soit 15,2% du parc logistique des régions étudiées.

4. Etude du marché Logistique

4.8 Offre future (1/3)



▪ L'offre future de ZLMF prévue par le CPL dans les régions du Grand Casablanca et de Chaouiya Ourdigha se présente comme suit :

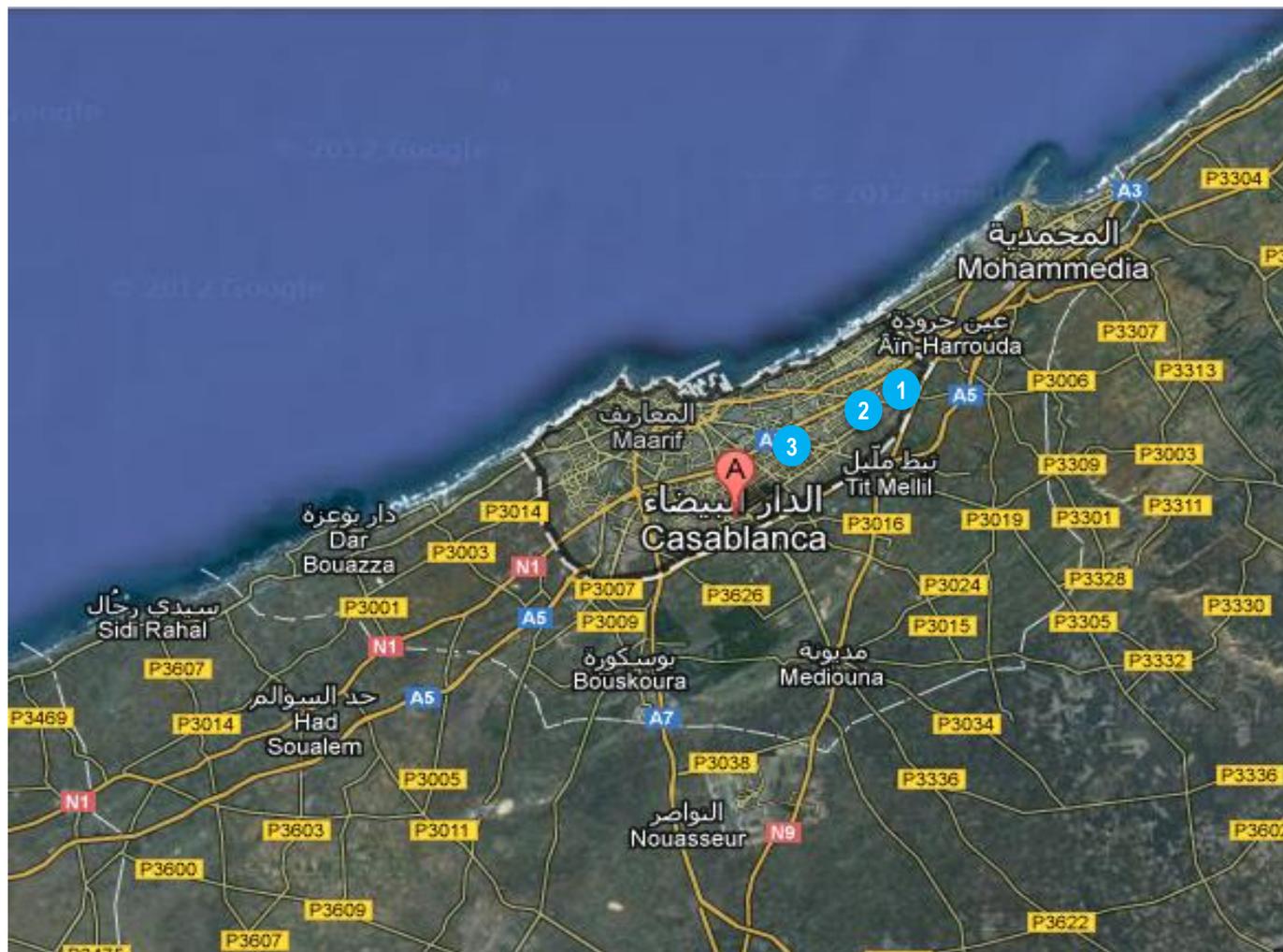
| <u>ZLMF</u> | <u>Type de plateforme</u> | <u>Assiette 2015 (en Ha)</u> | <u>Assiette 2030 (en Ha)</u> |
|---------------------|---|--|--|
| Zenata | <ul style="list-style-type: none"> • Conteneur • Distribution & sous-traitance logistique • Céréales • Total | <p>130 65 7 202</p> | <p>200 109 14 323</p> |
| Oulad Hadda | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Matériaux de construction • Total | <p>30 25 55</p> | <p>67 36 103</p> |
| Deroua | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Matériaux de construction • Total | <p>40 20 60</p> | <p>80 30 110</p> |
| Nouaceur | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Matériaux de construction • Total | <p>40 15 55</p> | <p>80 20 100</p> |
| Oulad Salah | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Total | <p>50 50</p> | <p>70 70</p> |
| Bouskoura | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Matériaux de construction • Total | <p>20 15 35</p> | <p>37 20 57</p> |
| Lakhyayta I | <ul style="list-style-type: none"> • Agro-commercialisation • Distribution & sous-traitance logistique • Total | <p>80 30 110</p> | <p>100 50 150</p> |
| Lakhyayta II | <ul style="list-style-type: none"> • Distribution & sous-traitance logistique • Matériaux de construction • Total | <p>15 25 40</p> | <p>25 40 65</p> |
| TOTAL | | 607 | 978 |

4. Etude du marché Logistique

4.8 Offre future (2/3)



- La carte ci-dessous montre l'emplacement de l'offre future publique et privée projetée à Casablanca:



- 1 Logistica
- 2 SCE TR2&3
- 3 Logintek
- 4 ONCF Zenata

4. Etude du marché Logistique

4.8 Offre future (3/3)



- L'offre future privée restant à commercialiser se présente comme suit :

| Promoteur | Projet | Localisation | Sup.terrain (Ha) | Sup.construite (milliers m ²) | Date de livraison |
|------------------------|---------------------|--------------|------------------|---|-------------------|
| Offre privée | | | | | |
| 1 Sofilog | Logistica | Ain Sbaa | 5 | 28 | ND |
| 2 SCE | SCE TR2 & 3 | Ain Sbaa | 4,5 | 20 | 2015 |
| 3 Zinetech Development | Logintek | Settat | ND | 60 | ND |
| Sous-total | | | ND | 108 | |
| Offre publique | | | | | |
| 4 ONCF | ONCF Zenata Phase 1 | Zenata | 120 | 63 | 2016 - 2020 |
| Sous-total | | | 120 | 63 | |
| Total | | | ND | 171 | |

Source : Colliers International 2015

- En plus de l'offre future figurant dans le tableau ci-dessus, certains projets pourraient être amenés à voir le jour, même si le niveau d'incertitude reste très important:

✓ **Ouled Hadda** : le schéma d'aménagement urbain prévoit de consacrer près de 850 hectares aux secteurs industriels et logistiques dans la région de Ouled Hadda. A la date d'aujourd'hui, rien ne permet de penser avec certitude que cet objectif sera réalisé dans un horizon proche (5 ans).

✓ **Nouvelle Ville de Zénata** : cette dernière devrait réserver à l'ONCF 120 hectares de foncier destiné à la logistique. Une offre logistique pourrait aussi être réservée à des logisticiens / investisseurs privés, mais l'assiette foncière n'a toujours pas été déterminée.

4. Etude du marché Logistique

4.9 Demande actuelle



- La demande en immobilier logistique se segmente en 2 catégories :
 - **Besoins de stockage** se répartissant en 3 typologies :
 - ✓ Les **industriels** (qui prennent en charge la production) ;
 - ✓ Les **distributeurs** (grandes surfaces alimentaires - GSA et moyennes surfaces spécialisées - MSS) ;
 - ✓ Les **logisticiens** (Third Party Logisticscontractor: 3PL).
 - **Besoins de surfaces de production** légère ou lourde, accompagnées de surfaces d'expédition
- La croissance de la demande en plateformes logistiques de dernière génération est soutenue par plusieurs facteurs :

Naissance de leaders mondiaux des services logistiques

- L'Europe a connu une **croissance exponentielle des flux de marchandises** issus de l'activité de la **Grande Distribution**, ce qui a conduit à l'externalisation des services logistiques auprès de transporteurs.
- Ainsi, plusieurs structures logistiques d'envergure mondiale sont nées et se sont fortement développées, à l'image de GEODIS CALBERSON, TNT et DHL.
- Le secteur a connu un mouvement de concentration à partir de 1995-1996. L'objectif des opérateurs logistiques était de rechercher la taille critique pour pouvoir accompagner les clients à l'international dans un marché européen libéré des restrictions douanières.

4. Etude du marché Logistique

4.9 Demande actuelle



Externalisation de la fonction logistique auprès de tiers

- La **concurrence accrue** entre les différents chargeurs (industriels ou distributeurs), la mise en place d'accords de libre-échange avec plusieurs pays (UE, Turquie, Etats-Unis, Jordanie, etc.) ont favorisé la tendance des entreprises marocaines à se concentrer sur leur cœur de métier et à repenser le déploiement de leurs plateformes de distribution, avec pour **objectifs** :
 - ✓ d'assurer une meilleure couverture géographique
 - ✓ de **rationaliser les flux**
 - ✓ de **réduire les coûts logistiques**
- L'un des moyens privilégiés pour atteindre ces objectifs consiste en l'externalisation de la fonction logistique auprès de tiers. Ce modèle a en effet largement fait ses preuves dans les pays développés, et commence à peu à peu à s'imposer auprès des chargeurs marocains.

Facteurs soutenant la demande

- La croissance de la demande de plateformes logistiques de dernière génération est enfin encouragée par plusieurs réformes structurelles, celles-ci ayant déjà été présentées dans la partie Etat des lieux du secteur au Maroc (Intitulé 4.4) de notre rapport :
 - ✓ libéralisation du secteur du transport routier
 - ✓ mise en place du Pacte d'Accélération Industrielle
 - ✓ mise en place du Contrat Programme Logistique
 - ✓ création de l'Agence Marocaine de Développement de la Logistique (AMDL)
 - ✓ mise en place du Plan du Secteur de l'Energie
 - ✓ mise en place de la stratégie portuaire nationale pour 2030
 - ✓ mise à niveau de l'infrastructure autoroutière

4. Etude du marché Logistique

4.9 Demande actuelle



Une demande placée très dynamique

- Au cours des 4 dernières années (2009-2013), la demande tant de bâtiments logistiques a connu un fort dynamisme (cf. ci-dessous). Les principales références dans la région du grand Casablanca sont :

| Localisation | Surface occupée (milliers de m ²) | Utilisateur | Etat des locaux | Date de disponibilité | Observations |
|-------------------|---|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Ain Sebaa - SOFT | 9,4 | GEODIS | Neuf | 2T2013 | Locatif |
| Ain Sebaa - SOFT | 11,4 | DHL | Neuf | 3T2012 | Locatif |
| Ain Sebaa - SOFT | 4,6 | AVENDIS | Neuf | 3T2012 | Locatif |
| Nouaceur - SAPINO | 8,2 | M&M | Neuf | 1T2012 | Compte propre |
| Nouaceur - SAPINO | 25 | Marjane | Neuf | 4T2011 | Compte propre |
| Ain Sebaa - SOFT | 17,8 | DHL | Neuf | 3T2011 | Locatif |
| Ain Sebaa - SOFT | 9,6 | ARAMEX | Neuf | 3T2011 | Locatif |
| Nouaceur - SAPINO | 8,5 | Disway | Neuf | 2T2012 | Compte propre |
| Ain Sebaa - SOFT | 16,2 | GEODIS | Neuf | 2T2011 | Locatif |
| ZI Mohammedia | 36 | SNTL Damco | Neuf | 1T2011 | Locatif |
| ZI Mohammedia | 15 | Centrale Laitière | Neuf | 4T2010 | Locatif |
| Logistica | 4,8 | TIMAR | Neuf | 1T2010 | Locatif |
| Logistica | 14,4 | BIM | Neuf | 2T2009 | Locatif |
| Lissasfa | 30 | La Voie Express | Neuf | 2009 | Compte propre |
| RN1 | 7 | DHL | Ancien | 4T2008 | Locatif |
| Logistica | 4,8 | DAMCO | Neuf | 2T2008 | Locatif |
| Logistica | 22 | DHL | Neuf | 3T2007 | Locatif |

- 
- Ainsi, la demande placée de plateformes de stockage et de distribution logistique a excédé 240,000 m² depuis 2009.
 - La demande placée s'est caractérisée par :
 - ✓la hausse du rythme des transactions
 - ✓la hausse de la taille unitaire des transactions

4. Etude du marché Logistique

4.9 Demande actuelle



Loyer de signature

- Vu le manque d'offres sur le marché de Casablanca, que ce soit en bâtiments de stockage ou en bâtiments industriels, la demande s'est orientée vers des bâtiments clé en main utilisateur (compte propre).
- Cependant, quelques transactions sont intervenues au cours des 3 dernières années sur des bâtiments de classe A et de classe B de plus de 10.000 m² sur la base de valeurs de signature supérieures à 55 MAD / m² par mois pour la plupart.

| Date | Localisation | Propriétaire | Surfaces | Qualité des locaux | Locataire | Loyer DH/m ² /mois HC HT |
|---------|--------------|--------------|----------|--------------------|-----------------|--|
| 2014 | Ain Sebaa | SCE | 2 565 | Neuf | DSV | 68 |
| 2014 | Ain Sebaa | SCE | 1 940 | Neuf | SIEMENS | 65 |
| 2014 | Ain Sebaa | SCE | 1 854 | Neuf | ALSTOM | 65 |
| 2014 | Ain Sebaa | SCE | 2 619 | Neuf | SAG | 60 |
| 2014 | Ain Sebaa | LOGISTICA | 1 250 | Ancien | NECOTRAN S | 35* |
| 2014 | Ain Sebaa | SOFTLOGISTIC | 10 000 | Neuf | DHL | 40* |
| 2014 | Nouaceur | MOLINAR | 5 300 | - | LECA GRAPHIC | 33 |
| 2014 | Bouskoura | CTCM-KAOBE | 10 828 | - | BIM | 33,5 |
| févr-11 | Ain Sebaa | SOFT | 16200 | Neuf | GEODIS | 57 |
| janv-11 | Ain Sebaa | SOFT | 17800 | Neuf | DHL | 57 |
| nov-10 | Ain Sebaa | SOFT | 9600 | Neuf | ARAMEX | 57 |
| nov-09 | Ain Sebaa | LOGISTICA | 10000 | Neuf | BIM | 42 |
| févr-08 | RN1 | IPSEN | 7000 | Neuf | DHL | 55 |

Source : Colliers International

4. Etude du marché Logistique

4.9 Demande actuelle



Loyer de présentation

- Les loyers demandés par les investisseurs au sein du Grand Casablanca sont les suivants :

| Nom du projet | Promoteur / Investisseur | Surfaces (m ²) | Loyer DH/m ² /mois HC HT |
|---------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| SNTL | SNTL DAMCO | 30 000 | 55 |
| SAPINO | PRIVE | 52 000 | 58 |
| LOGIPROD | PRIVE | 56 000 | 45 |
| OUKACHA 3 | PRIVE | 15 000 | 55 – 58 |
| LOGISTICA | SOFILOG | 10 000 | 45 |
| SCE | SCE | 12 000 | 65 |
| NA | M. El Alami | 7 760 | 60 |
| SOFTLOGISTIC | PRIVE | 4 000 | 45 |

Source : Colliers International

SOMMAIRE

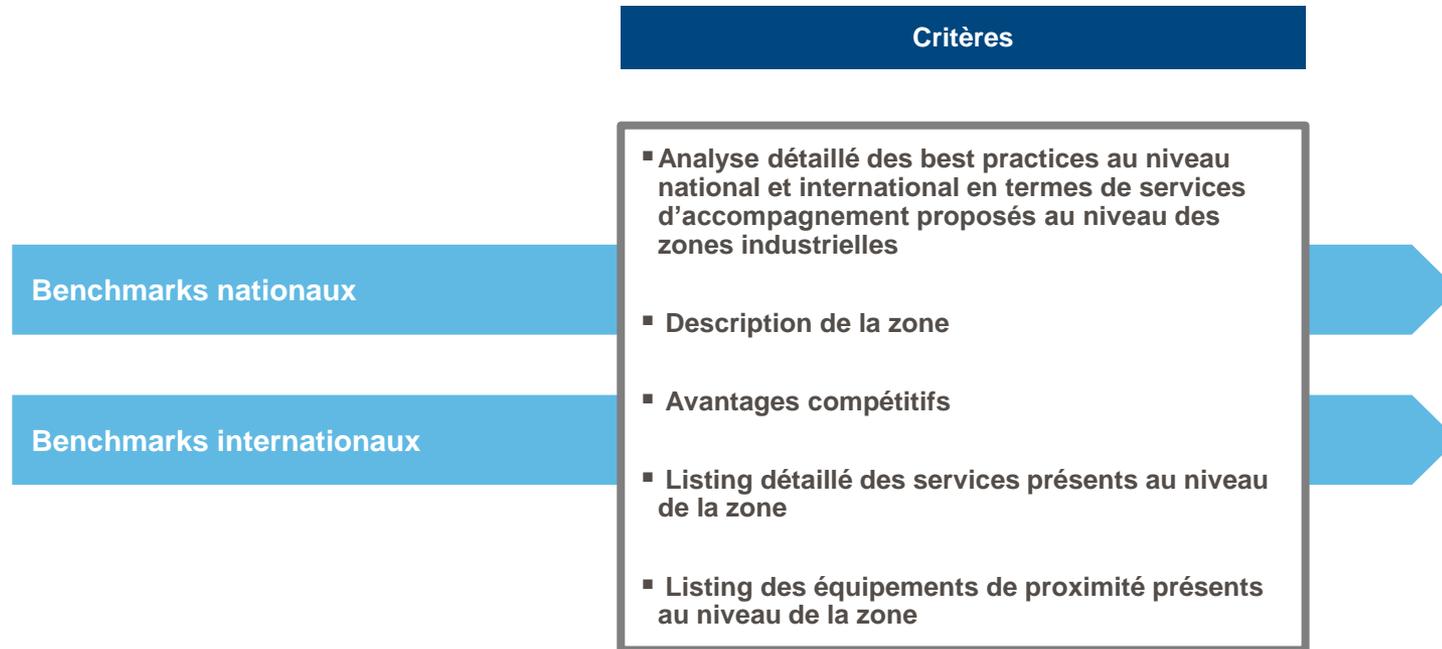
1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
3. Etude du marché industriel
4. Etude du marché logistique
- 5. Etude du marché des services de proximité**
 - 4.1 Méthodologie**
 - 4.2 Benchmarks nationaux**
 - 4.3 Benchmarks internationaux**
 - 4.4 Facteurs clés de succès**
6. Recommandations stratégiques
7. Annexes

5. Etude du marché des services de proximité

5.1 Méthodologie



- L'analyse des différents benchmarks de zones industrielles se base sur les critères suivants :



5. Etude du marché des services de proximité

5.1 Méthodologie



- Les benchmarks nationaux et internationaux retenus pour cette analyse sont les suivants :

1. Benchmarks nationaux



SOGEPIB



SOGEPOS



Mid Parc



Tanger Free Zone



2. Benchmarks internationaux



Jebel Ali Free Zone



Sénart



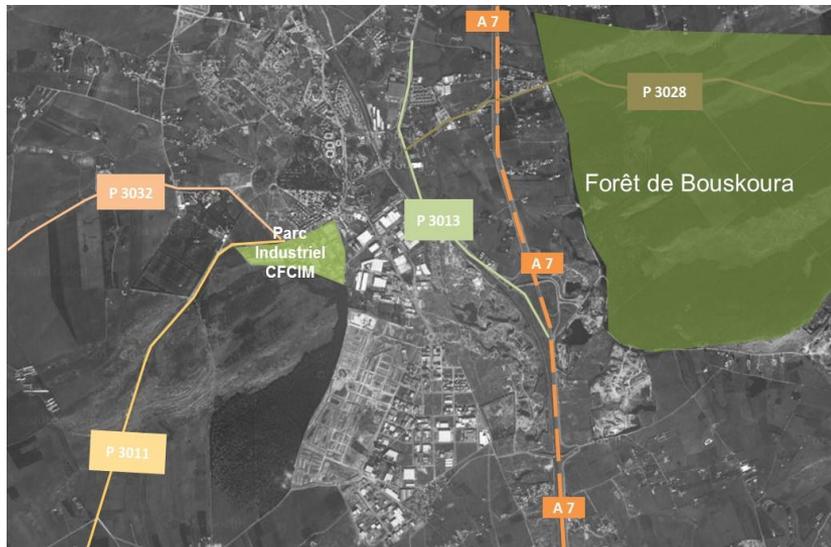
YANBU AL-SINA'IYA



5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPIB

Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 2003
- **Promoteurs** : Chambre Française de Commerce et D'Industrie du Maroc
- **Superficie** : 28 ha soit 104 lots entre 500 et 7 000 m² et bâtiments prêts à l'emploi
- **Business model** : Location longue durée : lots industriels, bâtiments clé en main et foncier
- **Taux de commercialisation** : 100% commercialisé
- **Taux de valorisation** : 98%
- **Exemple d'entreprises installées** : Casa Mazoute, Chronopost, S2M, Textilart.
- 45% des entreprises accueillies au PIB sont de capitaux étrangers dont 30% d'entreprises Françaises
- **Secteurs d'activités** : Mécanique, Matériel de climatisation, Agro-alimentaire, Electrique, Equipements automobiles, Matériel BTP, Textile, Caoutchouc, Plastique, Imprimerie etc.
- **Emplois créés** : 6 000 emplois directs et 3 000 emplois indirects

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPIB



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal et douanier attractif

- Exonération des droits de douanes sur les équipements et les outillages importés (**origine européenne – 2,5% autres origines**)
- Exonération de TVA sur les constructions et les équipements importés ou acquis localement
- Exonération de l'impôt des patentes et de la taxe urbaine durant les 5 premières années
- Exonération de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises exportatrices durant les 5 premières années d'exportation et réduction de moitié après
- Possibilité d'amortissement accéléré et de report de déficit sur 4 ans
- Garantie de transfert (i) du capital investi, (ii) des dividendes et autres revenus liés à l'investissement, (iii) de la plus-value de cession
- Larges facilités octroyées aux régimes du trafic de perfectionnement à l'import et à l'export
- Possibilité d'une participation au coût de construction (450 Dhs/m²) pour les investissements dans les branches du textile, bonneterie, confection, cuir, électronique, sous-traitance automobile et les activités contribuant à la préservation de l'environnement

Formule locative intéressante

- Location longue durée
- Gestion assurée par une entité dédiée in-site
- **SOGEPIB** : Loyers compétitifs (hors TVA):
 - ✓ < 1500 m² : 6 Dhs/m²/mois
 - ✓ 1500 – 3000 m² : 5,5 Dhs/m²/mois
 - ✓ > 3000 m² : 5 Dhs/m²/mois
- Charges communes (hors TVA) : 0,5 Dhs/m²/mois

Situation géographique stratégique

- Au niveau de la commune de Bouskoura
- A mi-chemin entre l'Aéroport international Mohammed V (17 km) et le Port de Casablanca (20 km)
- A proximité du nouveau Centre d'Affaires de Sidi Maarouf

Accessibilité bien développée

- Autoroute de l'Aéroport à 2,5 km par la bretelle de l'autoroute Casablanca-Settat
- Accès à la rocade de l'autoroute de Rabat à 12 km
- Lignes de chemin de fer à 700 m et proximité de la gare de Bouskoura (4 km)

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPiB



Services

- **Guichet unique** qui assure les services suivants :
 - ✓ Accueil et information
 - ✓ Assistance au niveau de l'étude du projet et de son adaptation au contexte marocain
 - ✓ Assistance au promoteur pour accomplir les démarches administratives pour la création des sociétés
 - ✓ Assistance au promoteur pour l'octroi des autorisation de construire et d'exercer
 - ✓ Assistance au promoteur dans ses relations avec l'administration et avec l'environnement économique du pays
- **Sécurité** : Gardiennage et contrôle d'accès, Vidéosurveillance 24h/24, Réseau anti-incendie normalisé
- **Réseaux** : Réseau électrique souterrain en 22 Kv, Réseau téléphonique en câbles enterrés, Eau potable en PVC haute pression, Éclairage
- **Assainissement** séparatif branché au réseau urbain
- **Maintenance du site** : Entretien et maintenance des voiries et de l'éclairage public, Ramassage des ordures
- **Animation du site** : Visites d'entreprises, réunions thématiques, formation du personnel

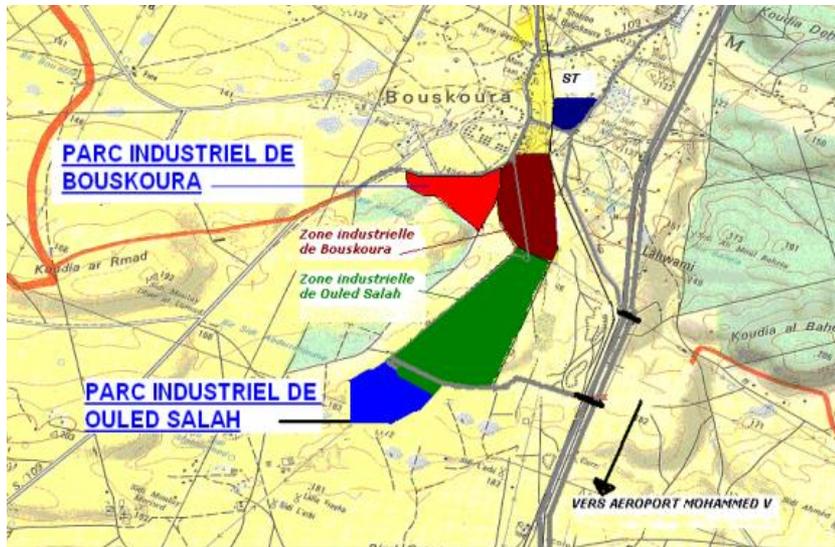
Equipements de proximité

- **Equipements de proximité** : 1 Restaurant (700 m²), 1 agence bancaire (250 m²), 1 pharmacie, 1 bureau de tabac / épicerie, 1 droguerie, 1 bureau messagerie
 - **Equipements professionnels** : 8 plateaux bureaux (50 à 90 m²), 1 centre de formation (1 000 m²), 1 salle de réunion (90 m²)
- Soit une superficie terrain dédiée aux équipements de 2 600 m²
- Quelques espaces verts

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPOS

Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 2011
- **Promoteurs** : Chambre Française de Commerce et D'Industrie du Maroc
- **Superficie** : 32 ha soit 121 lots aménagés entre 500 et 5 000 m² et bâtiments prêts à l'emploi
- **Business model** : Location longue durée : Lots industriels, bâtiments prêts à l'emploi et foncier
- **Taux de commercialisation** : 97% commercialisé
- **Exemple d'entreprises installées** : Orientines, Hyundai, Itqane, Mouny Development.
- **Secteurs d'activités** : Mécanique, Matériel de climatisation, Agro-alimentaire, Electrique, Equipements automobiles, Mobilier, Textile, Plastique, Imprimerie etc.
- **Emplois créés** : Environ 6 000 emplois directs

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPOS



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal et douanier attractif

- Exonération des droits de douanes sur les équipements et les outillages importés (**origine européenne – 2,5% autres origines**)
- Exonération de TVA sur les constructions et les équipements importés ou acquis localement
- Exonération de l'impôt des patentes et de la taxe urbaine durant les 5 premières années
- Exonération de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises exportatrices durant les 5 premières années d'exportation et réduction de moitié après
- Possibilité d'amortissement accéléré et de report de déficit sur 4 ans
- Garantie de transfert (i) du capital investi, (ii) des dividendes et autres revenus liés à l'investissement, (iii) de la plus-value de cession
- Larges facilités octroyées aux régimes du trafic de perfectionnement à l'import et à l'export
- Possibilité d'une participation au coût de construction (450 Dhs/m²) pour les investissements dans les branches du textile, bonneterie, confection, cuir, électronique, sous-traitance automobile et les activités contribuant à la préservation de l'environnement

Formule locative intéressante

- Location longue durée (17 ans) reconductible pour des périodes de 9 ans
- **Loyers mensuels HT, HC :**
- **Terrains :** Loyers entre 6 et 7 Dhs/m²
- **Locaux commerciaux et bureaux :** 70 Dhs/m²
- **Locaux prêts à l'emploi :** 38 Dhs/m²
- **Charges communes :** 0,5 Dhs/m²



Localisation avantageuse

- Localisation à Oulad Saleh à environ 20 km de Casablanca



Accessibilité bien développée

- Autoroute de l'Aéroport à 2,5 km par la bretelle de l'autoroute Casablanca-Settat
- Accès à la rocade de l'autoroute de Rabat à 12 km
- Lignes de chemin de fer à 700 m et proximité de la gare de Bouskoura (4 km)



5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - SOGEPOS



Services

- **Guichet unique** qui assure les services suivants :
 - ✓ Accueil et information
 - ✓ Assistance au niveau de l'étude du projet et de son adaptation au contexte marocain
 - ✓ Assistance au promoteur pour accomplir les démarches administratives pour la création des sociétés
 - ✓ Assistance au promoteur pour l'octroi des autorisation de construire et d'exercer
 - ✓ Assistance au promoteur dans ses relations avec l'administration et avec l'environnement économique du pays
- **Sécurité** : Gardiennage et contrôle d'accès, Vidéosurveillance 24h/24, Réseau anti-incendie normalisé
- **Réseaux** : Réseau électrique souterrain en 22 Kv, Réseau téléphonique en câbles enterrés, Eau potable en PVC haute pression, Éclairage
- **Assainissement** séparatif branché au réseau urbain (eaux usées / eaux pluviales)
- **Maintenance du site** : Entretien et maintenance des voiries et de l'éclairage public, Ramassage des ordures
- **Animation du site** : Visites d'entreprises, réunions thématiques, formation du personnel
- Gestion assurée par une entité dédiée in-site

Equipements de proximité

- **Equipements de proximité** : 1 Restaurant (1 100 m²), 1 agence bancaire (250 m²), 1 pharmacie, 1 bureau de tabac / épicerie, 1 droguerie, 1 bureau messagerie
- **Equipements professionnels** : plateaux bureaux (50 à 90 m²), 1 salle de réunion (200 m²)
- **Soit une superficie terrain dédiée aux équipements de 3 000 m² (hors centre de formation)**
- Plusieurs espaces verts, larges allées piétonnes entre les unités

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – Mid Parc



Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 2013
- **Promoteurs** : MedZ, ARSCO, CENAL et MASPIN
- **Superficie** : 126 ha
- **Business model** : Location de bâtiments prêts à l'emploi, vente de foncier pour des superficies importantes et des opérations stratégiques (telle que Bombardier)
- **Phasage** :
 - ✓ **Tranche 1** : 63 ha en cours de commercialisation , soit 148 unités industrielles à la location
 - ✓ **Tranche 2** : 62 ha, soit 182 unités industrielles à la location (non encore lancée)
- **Emplois créés** : 10 000 emplois directs créés à terme
- **Exemple d'entreprises installées** : Bombardier, NSE, Eaton
- **Secteurs d'activités** : aéronautique et électronique.

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – *Mid Parc*



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal attractif

- Impôts sur les sociétés : exonération totale les 5 premières années puis un taux fixe de 8,75% les 20 années suivantes puis 17,5% au-delà
- Libre rapatriement des bénéficiaires et des capitaux
- Exonération de TVA, de droits de douanes
- Simplification des procédures douanières

Financement réduit

- Location des locaux sur de longues durées
- investissements mobiliers subventionnés
- Formations du personnel subventionnées (entre 2000 et 6000 Euros par employé)

Ressources humaines compétitives

- Coût attractif de la main d'œuvre
- Chaque année, environ 2000 personnes sont formées dans les secteurs de l'aéronautique, du spatial et de l'électronique

Situation géographique privilégiée

- A proximité de l'aéroport Mohamed V de Casablanca et à 30 km uniquement de la ville
- Position logistique d'exception aux portes de l'Europe et de l'Afrique
- Reliée aux réseaux autoroutier et ferroviaire du pays

Implantation rapide

- Guichet unique (juridique, douanier, fiscal, ...)
- Bâtiments industriels modulables construits dans des délais courts
- Mise à disposition d'ateliers relais en préparation à l'installation

Offre diversifiée

- Unités de production : 68 Ha.
- Zone logistique : 4 Ha.
- Ateliers relais : 3,6 Ha.
- Services de proximité : 5 Ha.
- Espace verts : 10 Ha.
- Bâtiments intelligents prêts à l'emploi : 1 200m², 2 400m² et 4 800m²



5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – *Mid Parc*



Services

- **Guichet unique** : Situé à l'entrée du site et permettant aux industriels de régler l'ensemble des sujets administratifs en des délais courts
- **Sécurité** : Gardiennage, vidéosurveillance, télésurveillance
- **Maintenance des locaux** grâce à une équipe dédiée et gérée par Midparc assurant la maintenance des réseaux et des parties communes, de l'extérieur des bâtiments ainsi que des espaces verts
- **Gestion des déchets et propreté du site** grâce à une équipe dédiée et gérée par Midparc assurant l'enlèvement des déchets industriels standards et le nettoyage de la zone.
- **Connectivité télécom** : Ensemble des réseaux de télécommunication pré-câblés. Mais possibilité d'opter pour d'autres opérateurs
- **Partenariat avec les banques** : Midparc propose une mise en contact privilégiée avec les banques partenaires du projet, intéressées et compétentes pour suivre les sociétés exportatrices situées en Zone Franche
- **Transport de personnel** : Midparc met à disposition une organisation de transport permettant de faciliter les mouvements de personnel et optimiser leur coût.
- **Centre de formation** : à travers 300 établissements proposant des formations qualifiantes en alternance ou continues (220 000 profils dont 21 000 pour les secteurs de l'aéronautique, du spatial et de l'électronique).

Equipements de proximité

- **Services de proximité** : Restauration, commerces, hôtel, banques, poste, bureau de douane, espaces d'animation et de loisirs prévus
- **Centre d'affaires** : Bureaux et salles de réunions à disposition des industriels avant installation ou pour des besoins complémentaires
- **Ateliers relais** : petites usines à louer mises à la disposition des industriels dans la période suivant leur décision de s'installer jusqu'à la disponibilité des bâtiments spécifiques (permettant de réceptionner et régler les machines, tester leur fonctionnement, former les équipes, etc.)

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – Tanger Free Zone

Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 1999
- **Superficie** : 500 ha soit 410 lots industriels
- **Business model** : Location de terrains nus, achat de terrains nus, location et achat de bâtiments prêts à l'emploi
- **Commercialisation** : 90% d'attribution et 73% de valorisation (en 2012)
- **Emplois créés** : 47 000 emplois directs créés en l'espace de 10 ans
- **Nombre d'entreprises installées** : 475 entreprises nationales et internationales (en 2009)
- **Secteurs d'activités** : près de 30 activités : agro-industrie, industries du textile et du cuir, industries métallurgiques, mécaniques, électriques et électroniques, industries chimiques et para-chimiques, services liés à ces activités, etc.
- **Exemples** :
 - ✓ **Industrie automobile** : Yazaki, Sumitomo, Lear, Delphi, Coficab, Antolin, Trèves, Polydesign
 - ✓ **Aéronautique** : Souriau, Daher, Tronico
- **Composantes** :
 - ✓ **Zone industrielle sous douane** : composée de lots modulables entièrement équipés de 1000 à 20.000 m² et plus. Possibilité de louer des lots auprès d'organismes financiers ou encore la possibilité de leasing auprès des sociétés de leasing
 - ✓ **Zone logistique** : comprend la construction d'un parc TIR (Transport International Routier)
- **Certification ISO 9001 version 2008** : TFZ est en mesure d'assurer le strict respect de la réglementation, des procédures clairement établies, de la transparence et du respect de l'environnement

5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – *Tanger Free Zone*



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal attractif

- Exonération de la taxe sur les produits de dividendes et parts sociales
- impôts sur les sociétés : exonération totale les 5 premières années puis un taux fixe de 8,75% les 20 années suivantes
- Exonération de la taxe professionnelle et de la taxe urbaine pendant 15 ans
- Exonération des droits d'enregistrement sur acquisition des terrains industriels et sur l'augmentation du capital
- Exonération de la TVA

Avantages liés au statut zone franche

- Dispense du régime de contrôle du commerce extérieur et des changes
- Libre circulation de la marchandise
- Exonération de tous les droits et taxes.

Offre diversifiée

- Terrains nus viabilisés
- Unités prêtes à l'emploi modulables conformes aux normes internationales et dotées du système sprinkler;
- Bureaux tout confort, conçus pour accueillir des structures en phase de démarrage.

Situation géographique privilégiée

- A proximité de l'aéroport international de Tanger et du port du Tanger Med
- Prés de l'axe autoroutier Agadir-Marrakech-Casablanca-Rabat-Tanger
- Livraisons en camion vers le Nord de l'Europe en moins de 48 heure

Guichet unique

- TFZ se positionne comme l'interlocuteur unique des investisseurs afin de faciliter les démarches administratives



5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux – *Tanger Free Zone*



Services

- Clinique avec service d'urgence 24h/24
- Caserne de sapeurs- pompiers mobilisée 24h /24
- Système de sécurité
- Prise en charge de la maintenance du site
- Centre de formation aux métiers de l'automobile

Equipements de proximité

- **Zone industrielle :**
 - ✓ Centre de gestion,
 - ✓ Bureaux équipés pour location courte durée,
 - ✓ Salles de réunions
 - ✓ Centre d'entrepasage,
 - ✓ Equipements de proximité (Banques BMCI, Attijari, etc.)
 - ✓ 1 Restaurant d'entreprise
- **Zone logistique :**
 - ✓ Station service Afriquia,
 - ✓ Hôtel Ibis



5. Etude du marché des services de proximité

5.2 Benchmarks nationaux - Récapitulatif



- Le résumé relatif aux benchmarks nationaux se présente comme suit :

| Services de proximités | SOGEPIB | SOGEPOS | Mid Parc | Tanger Free Zone |
|------------------------|---------|---------|----------|------------------|
| Guichet unique | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Sécurité & Maintenance | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Bureau de douane | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |
| Transport du personnel | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |
| Espaces verts | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Restauration | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Banque | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pharmacie | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Commerces | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Mosquée | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Salles de formation | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Salles de réunions | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Plateaux bureaux | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Hôtel | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |
| Station service | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ |

5. Etude de marché services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Jebel Ali Free Zone (1/5)



Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 1985
- **Emplois créés** : 135 000 emplois directs créés
- **Nombre d'entreprises installées** : 7 300 entreprises
- **Activités** : Activités commerciales, activités de services, activités industrielles
- **Business model** :
 - **Bail à long terme** : Jafza construit et fournit l'installation selon les spécifications du client sur un bail à long terme prédéterminé
 - **Vente** : Jafza construit et livre l'installation conforme aux exigences, au budget et au calendrier du client
 - **Gestion de développement** : Contre une redevance spécifique, Jafza agit en qualité d'ingénieur-conseil pour aider le client dans le développement de l'installation

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – *Jebel Ali Free Zone (2/5)*



AVANTAGES COMPETITIFS

Régime fiscal attractif

- 100% propriété étrangère
- 0% d'impôt sur les sociétés pendant 50 ans (renouvelable)
- 0% d'impôt sur le revenu personnel
- 0% de taxes à l'importation ou réexportation
- Aucune restriction sur le rapatriement des capitaux
- Aucune restriction sur les devises
- Aucune restriction sur les employés étrangers
- Possibilité d'hypothéquer les locaux auprès d'une banque ou société de financement

Offre diversifiée

- Parcelles de terrain
- Entrepôts
- Salles d'exposition
- Solutions personnalisées
- Bureaux
- Parc d'activités
- Commerces
- Logements sur site

Accessibilité développée

- **Mer** : Desservi par le port de Jebel Ali disposant de 150 lignes maritimes
- **Air** : A proximité immédiate de l'aéroport international Al Maktoum et à quelques minutes de l'aéroport international de Dubaï
- **Terre** : Réseau routier bien développé
- **Rails** : Eitihad rail qui relie Jafza à toute la péninsule arabe

Installation facilitée

- Interface unique permettant l'installation des entreprises : formation, licences, visas, installations commerciales et personnel

Diversité des partenariats

- Les Douanes de Dubaï
- L'Autorité Sanitaire de Dubaï
- Service Foncier
- Commerce International de Dubaï
- Identité Nationale des Emirats
- Autorité d'Immigration
- Chambre de Commerce de Dubaï
- Autorité du Transport
- Hôpital Jebel Ali, Hôtel Easy
- Tribunaux de Dubaï
- Poste des Emirats, Poste de Zajel
- Police de Dubaï
- Fournisseurs de télécommunications
- Autorité de l'Electricité et de l'Eau de Dubaï
- Sapeurs-pompiers
- Autorité pour l'Environnement, la Santé et la Sécurité



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Jebel Ali Free Zone (3/5)



Services & Equipements

- **Terrains à la location (court et long terme): A partir de 5 000 m²**
 - ✓ Infrastructure routière prête
 - ✓ Electricité et Eau disponibles et infrastructure des Télécommunications prête
 - ✓ Sécurité 24h/24
- **Infrastructures logistiques temporaires :** Des zones d'activité flexibles, dynamiques et prêtes à l'emploi pour une location courte de 3 mois à 1 an
- **Entrepôts :** hangars préfabriqués pour un stockage de haute qualité et des activités manufacturières légères. Ces hangars sont thermiquement isolés et les unités construites sont disponibles en location et sont équipés d'espaces de bureaux. Surface variant entre 313 et 1 110 m²
 - ✓ Ces unités sont accessibles par plusieurs points: (i) Rampes pour chariot-élévateur, (ii) Quai de déchargement des conteneurs et des camions, (iii) Issues de secours, et (iv) Entrée principale au bureau et à la salle d'exposition (accès à la voie publique)
 - ✓ Electricité et Eau disponibles, pour une puissance standard de 18 kW à 130 kW
 - ✓ Télécommunications prêtes
 - ✓ Des places de parking
 - ✓ Alarme incendie et systèmes d'extinction d'incendie
 - ✓ Sécurité 24h/24 dans la Zone Franche

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – *Jebel Ali Free Zone (4/5)*



Services & Equipements

• Bureaux à la location non meublés :

- ✓ Sécurité 24h/24 avec vidéo-surveillance
- ✓ Internet haut débit et lignes téléphoniques
- ✓ Services à chaque étage
- ✓ Salles de prière
- ✓ Entretien de 1ère classe
- ✓ Places de parking communes, couvertes ou non

• Points de vente :

- ✓ PV Restauration à la location : de 20 à 120 m²
- ✓ PV Magasins de 20 à 200 m²
- ✓ Electricité et Eau
- ✓ Télécommunications
- ✓ Proximité aux équipements divers
- ✓ Sécurité 24h/24

• Equipements divers:

- ✓ Mosquées
- ✓ Magasins
- ✓ Supermarchés
- ✓ Blanchisserie
- ✓ Equipements sportifs : terrains de tennis, volley, criquet et football

• Hébergement des employés sur place : plus de 4 850 chambres dans Jafza Nord et plus de 4 600 chambres dans Jafza Sud Chaque bloc bénéficie de :

- ✓ L'accès aux toilettes communes
- ✓ Un réfectoire
- ✓ Proximité aux équipements divers
- ✓ Sécurité 24h/24 dans la Zone Franche.



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – *Jebel Ali Free Zone (5/5)*



Centre d'affaires JAFZA ONE: Bureaux prêts à l'emploi, meublés & équipés au sein d'un complexe commercial et professionnel « One Stop Shop » comprenant tous les équipements nécessaires pour répondre aux besoins des professionnels

✓ 2 tours de 24 étages couvrant plus de 100 000 m² de bureaux (entre 38 et 5 000 m²)

Services

- Sécurité 24h/24 avec vidéo-surveillance
- 4 000 places de parking
- Accès 24h/24 au poste de travail avec connexions réseau
- Internet haut débit et lignes téléphoniques
- Ecosystème intégré

Equipements

- **22 food outlets**
- **Hôtel 4*** de 320 chambres
- **Centre de conférence :**
 - ✓ **Auditorium** d'une capacité de 600 places qui peut être divisé en 2 pour des événements de petite taille comprenant une salle de repos, des coulisses et une aire VIP
 - ✓ **Halls d'exposition :** totalisant une surface de 1 500 m²
 - ✓ **Salle Banquet :** Totalisant une surface de 1 000 m² configurables de plusieurs façons
 - ✓ **Salles de Réunion et de Conférence** comprenant 11 salles de réunion chacune (capacité entre 15 et 150 personnes) et dotée de système audio-visuel
- **Fitness** accessible à tous les employés



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Nouvelle ville de Sénart

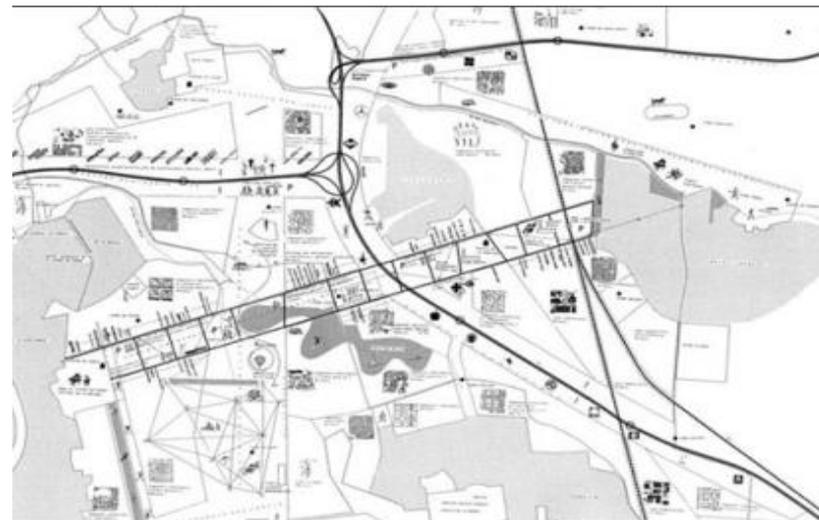
(1/4)



Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création de la ville en 1973
- **Superficie de la ville** : 7 760 ha
 - 2 086 ha dédiés aux activités économiques
 - 365 ha de foncier disponible en parc d'activités
 - 16 parc d'activités économiques
- **Emplois créés** : 27 240 emplois directs
- **Nombre d'entreprises installées** : 1 205 entreprises installées en parc d'activités économiques
- **Population projetée à 2015** : 130 000 habitants

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Nouvelle ville de Sénart

(2/4)



AVANTAGES COMPETITIFS

Localisation stratégique

- A 35 Km uniquement au sud-est de Paris
- Aéroports d'Orly en 20 min et de Roissy en 40 min

Territoire dynamique

- Augmentation du nombre d'établissements de 48,1% entre 2007 et 2013
- 8 parcs d'activités labellisés THD Zone (fibre optique)
- 3 parcs d'activités embranchés fer (Parisud, Arvigny, Savigny-Cesson) et desserte ferroviaire prévue pour l'A5
- Fort dynamisme du marché de l'immobilier d'entreprises : depuis 3 ans, Sénart est le 2nd territoire seine-et-marnais en termes de volumes commercialisés.

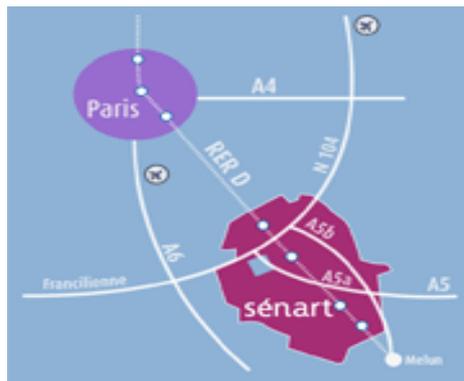


Qualité de vie

- Département de sécurité au sein de la ville
- Transport public développé (bus, transport scolaire, taxis, etc.)
- Eau potable et électricité
- Traitement des égouts
- Organisation d'évènements

Transport développé

- Réseaux autoroutiers
- RER
- 13 lignes de bus
- Co-voiturage



Offre diversifiée

- Parcs industriels
- Offre résidentielle
- Offre commerciale
- Offre scolaire
- Offre culturelle

Bassin d'emploi important

- Plus de 1 200 entreprises installées
- Plus de 27 000 employés
- Forte augmentation du nombre d'emplois sur le territoire : + 45,4% depuis 1999



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Nouvelle ville de Sénart

(3/4)



Services

- **Desserte locale bien développée :**
 - ✓ Réseaux autoroutiers, RER, aéroports d'Orly en 20 min et de Roissy en 40 min
 - ✓ Diversité de la desserte locale, notamment grâce à 13 lignes de bus, au Tzen 1 (bus à haut niveau de service), et à 3 services actifs de co-voiturage.

Equipements de proximité

- **Offre résidentielle : Près de 31 000 logements.** Diversité des produits résidentiels et fort positionnement sur un habitat de classe moyenne (pavillon et immeubles de faibles hauteurs ne dépassant pas 4 étages)
- **Offre commerciale :** un pôle commercial dédié à l'équipement de la maison, structuré autour de 4 grandes enseignes (Carré blanc Paris et Maisons du monde notamment) et plus de 40 moyennes et petites surfaces.
- **Offre industrielle :** 16 parcs d'activités
- **Offre culturelle :** 1 scène nationale, 4 cinémas dont 1 multiplex, 75 équipements sportifs, 49 groupes scolaires, 13 collèges, 6 lycées, 1 centre universitaire



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – Nouvelle ville de Sénart

(4/4)



| PAE | Création | Emplois | Etablissements | Vocation | Superficie totale (ha) | Surface plancher totale (m²) | Surface commercialisée (ha) | Surface restant à commercialiser (ha) | Equipements et services |
|------------------|-------------|---------------|----------------|--|------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| Parisud | 1989 | 3 227 | 78 | Logistique | 233,3 | 799 006 | 188,9 | 1 | - Parc embranché fer - Parc labellisé "THD Zone" - Parc équipé de deux Relais Information Services |
| L'Ormeau | 1990 | 752 | 99 | Commerciale, industrielle et services | 28,1 | 57 735 | 22,2 | 3,4 | Parc équipé de deux Relais Information Service |
| Chanteloup | ND | 1 270 | 11 | Logistique | 100 | 265 357 | 100 | - | - Parc labellisé "THD Zone" - Restaurant Inter-Entreprises (RIE) |
| Les viviers | 1985 | 528 | 10 | Industrielles & services | 7,9 | 27 062 | 6,6 | 0,6 | - Parc labellisé "THD Zone" |
| Le Carré | 1996 | 3 557 | 275 | Commerciale, tertiaires et loisirs | 196 | 211 273 | 63,6 | 74,4 | Transports, commerces, restaurants, immeubles de bureaux, administrations, enseignement supérieur et équipements culturels et de loisirs |
| Le Levant | 1996 | 1 326 | 74 | Tertiaire & Industrielle | 155,6 | 110 048 | 44 | 81,8 | - Parc labellisé "THD Zone" - Parc équipé d'un Relais Information Services |
| Le Château d'eau | 1971 | 2 103 | 157 | Industrielles & services | 50,1 | 83 427 | 34,8 | 5,5 | - Parc labellisé "THD Zone" - Une Pépinière d'Entreprises : Le Sextant - Parc équipé de deux Relais Information Service (RIS) |
| Arvigny | 1992 | 743 | 13 | Logistique & Industrielle | 103,7 | 283 779 | - | - | - Parc embranché fer - Parc équipé d'un Relais Information Service (RIS) |
| Les Haiettes | 1974 | 407 | 52 | Industrielles & services | 11 | 17 532 | 5 | 2,9 | - Parc équipé d'un Relais Information Services |
| Savigny - Cesson | 1974 - 2004 | 4 375 | 213 | Industrielle, logistique, commerciale, tertiaire, artisanale | 268 | 610 627 | 168 | 36,8 | - Parc embranché fer - ZI labellisée "THD Zone" - Parc équipé de quatre Relais Information Service (RIS) |
| Jean Monnet | 1980 | 1 841 | 63 | Logistique, services et commerce automobile | 91 | 222 640 | 67,1 | 7,8 | - Parc labellisé "THD Zone" - Parc équipé de 3 Relais Information Services |
| Konrad Adenauer | 1977 | 458 | 31 | Industrielle & Services | 19,2 | 43 190 | 16,7 | - | - |
| Rond de Bel Air | 1989 | 177 | 25 | Artisanale & Tertiaire | 6,7 | 6 076 | 2,2 | 2,5 | - |
| Ecopôle | 2009 - 2011 | 150 | 30 | Eco-activités et activités éco-responsables | 180 | 2 300 | - | 66,1 | 40 bureaux et des ateliers permettant d'accueillir une trentaine d'entreprises |
| A5 - Sénart | 1996 | 1 326 | 74 | Tertiaire & Industrielle | 155,6 | 110 048 | 44 | 81,8 | - Parc labellisé "THD Zone" - Parc équipé d'un Relais Information Services |
| Villaroche | 2007 | 5 000 | - | Aéronautique & Industrielle | 480 | - | - | - | - |
| TOTAL | - | 27 240 | 1 205 | | 2 086 | 2 850 100 | 763 | 365 | |

* THD = Très haut débit

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – YANBU AL-SINA'IYA

(1/3)

Plan de localisation



Plan de masse



Description du projet

- **Date d'ouverture** : Création en 1975
- **Promoteurs** : Gouvernement de l'Arabie Saoudite
- **Superficie** : Ville de 606 km² (occupation de 186 km² et 420 km² disponible pour expansion future)
 - ✓ **Zone industrielle** : 11 500 ha
 - ✓ **Zone communautaire** : 6 993 ha
- **Business modèle** : Terrains industriels à la location
- **Nombre d'industries** : 110 industries existante mi-2014 occupant une superficie de 3 248 ha
- **Secteurs d'activités** : Raffineries et installations pétrochimiques (Saudi Aramco, Natpet, Samref, etc.)
- **Emplois créés** : 65 877 emplois créés en 2013
- **Population** : 167 723 personnes en 2013

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – YANBU AL-SINA'IYA

(2/3)



AVANTAGES COMPETITIFS

Localisation stratégique

- Proximité au Canal de Suez connectant la ville à l'Europe
- Entre l'Amérique et l'Orient
- 240 Km de la ville de Madena Al Munawwarrah
- 290 Km de la ville de Jeddah
- 380 Km de Makkah Al Mukarramah

Qualité de vie

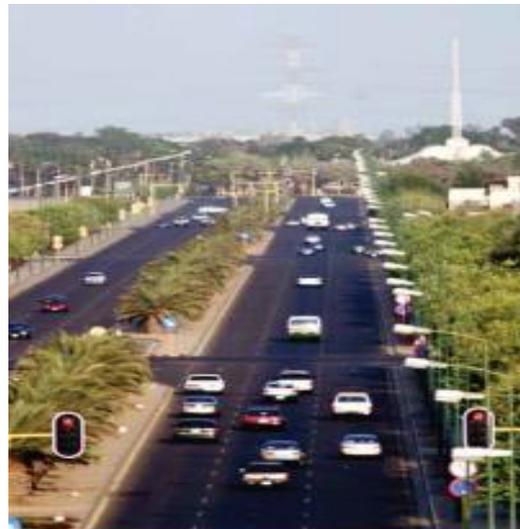
- Département de sécurité au sein de la ville
- Transport public développé (bus, transport scolaire, taxis, etc.)
- Système de contrôle du trafic routier
- Parabole TV disponible pour l'ensemble du voisinage
- Eau potable et électricité
- Traitement des égouts
- Internet gratuit dans les parcs et jardins publics
- 433 km de route pavée

Offre diversifiée

- **Zone industrielle**
- **Résidentiel** : 22 569 unités mi-2014
- **Commerces** : 545 unités commerciales
- **Services de proximité**
- **Ecoles et collèges**
- **Santé**
- **Sport**
- **Hôtellerie**
- **Culture & Religion**

Transport développé

- **Réseau routier** : 485 Km² de long permettant de relier la ville à l'ensemble des villes via un réseau autoroutier moderne
- **Réseau aérien** : Aéroport opérationnel depuis 2009 reliant la ville aux principales villes du Royaume (Jeddah et Riyadh) et quelques destinations internationales
- Réseau portuaire : Port commercial de Yanbu à proximité immédiate
- **Transport scolaire** : Permettant de transport 16 000 enfants
- Bus de ville
- Base navale



5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux – YANBU AL-SINA'IYA

(3/3)



Services

- **Espaces verts** : Parcs public, 1 parc réservé aux festivals, zone réservée au centre ville et front de mer, aires de jeux pour enfants
- **Sécurité** : 4 centre de sapeurs-pompiers et équipé sécurité de la ville
- **Organisation de Festivals** : Bazars, festival culturel, eid, ateliers, festival de printemps, football, etc.

Equipements de proximité

- **Offre résidentielle** : Constituée de villas, appartements, maisons de villes et dortoirs. 48% de l'offre résidentielle est composée de villas
- **Offre commerciale** : Centre commercial, supermarchés, restaurants, boutiques, banques, bureaux
- **Hôtellerie** :
 - ✓ **Mövenpick hotel** (hôtel 5* de 201 chambres bénéficiant d'une vue sur la mer rouge)
 - ✓ **Al-Fanar Global Suites/ Al-Balood Palace** : Appart-hôtel avec 22 clés par hôtel
 - ✓ **The Cove** : Complexe de luxe au niveau du front de mer (villas, appartements, piscine, internet, sport, etc.)
- **Equipements de proximité** : agences de voyage, salon de coiffure, pressing, station essence, services de fret et transport, location de voiture, pharmacies, etc.
- **Santé** : 3 hôpitaux et 10 cliniques opérationnels
- **Education** : Collège industriel (YIC), Institut technique (YTI), 2 Universités (YUC), Centre d'apprentissage de l'anglais, écoles et jardins d'enfants (incluant écoles internationales), bibliothèques publiques.
- **Sport** : 43 ha développés pour 26 centres de sports, 14 terrains de foot, 15 terrains de tennis, terrain de cricket, quelques terrains de basketball, centre de plongée sous-marine, fitness, centre d'équitation
- **Culture & Religion** : 70 Mosquées

5. Etude du marché des services de proximité

5.3 Benchmarks internationaux - Récapitulatif



- Le résumé relatif aux benchmarks internationaux se présente comme suit :

| Services de proximités | Jebel Ali Free Zone | Sénart | Yanbu Al Sinaya |
|------------------------|---------------------|--------|-----------------|
| Guichet unique | ✓ | ✗ | ✗ |
| Sécurité | ✓ | ✓ | ✓ |
| Maintenance | ✓ | ✓ | ✓ |
| Transport du personnel | ✗ | ✗ | ✓ |
| Espaces verts | ✓ | ✓ | ✓ |
| Restauration | ✓ | ✓ | ✓ |
| Banque | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pharmacie | ✓ | ✓ | ✓ |
| Commerces | ✓ | ✓ | ✓ |
| Salles de formation | ✓ | ✓ | ✓ |
| Salles de réunions | ✓ | ✓ | ✓ |
| Plateaux bureaux | ✓ | ✓ | ✓ |
| Hôtel | ✓ | ✓ | ✓ |
| Unités résidentielles | ✓ | ✓ | ✓ |
| Station service | ✓ | ✓ | ✓ |

5. Etude du marché des services de proximité

5.4 Facteurs clés de succès



- Suite à l'analyse des benchmarks, les principaux facteurs clés de succès se définissent comme suit :

✿ Criticité très élevée
 ★ Criticité élevée
 ✦ Criticité moyenne

| Services | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Guichet unique | Mise en place d'un guichet unique, interlocuteur de référence auprès des acteurs afin de faciliter les procédures administratives | ✿ |
| Sécurité & Maintenance | Système de sécurité 24h/24 et prise en charge de la maintenance du site par des équipes dédiées | ✿ |
| Bureau de douane | Mise en place d'un bureau de douane insite pour faciliter les procédures aux acteurs de la zone | ★ |
| Espaces verts | Développement d'espaces verts suffisants entre les différents locaux pour assurer une meilleure circulation | ✦ |
| Equipements | | |
| Equipements commerciaux | Nécessité de développer les équipements commerciaux de proximité (banque, pharmacie, etc) permettant de répondre aux besoins des travailleurs insite | ✿ |
| Equipements professionnels | Mise en place de bureaux, salles et réunions et salles de formation du personnel nécessaire aux relations professionnelles entre les entreprises | ★ |
| Equipements résidentiels et hôteliers | Dimensionnement d'un espace résidentiel et hôtelier si nécessaire en fonction de la localisation du site et du nombre d'employés | ✦ |
| Equipements de santé | Mise en place d'équipements de santé (infirmerie ou petite clinique) en cas d'accident de travail et selon la localisation du site | ★ |

SOMMAIRE

1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
3. Etude du marché industriel
4. Etude du marché logistique
5. Etude du marché des services de proximité
- 6. Recommandations stratégiques**
 - 4.1 Axes de développement**
 - 4.2 Concept & Positionnement**
 - 4.3 Programmation**
 - 4.4 Phasage**
 - 4.5 Stratégie de commercialisation**
7. Annexes

6. Recommandations stratégiques

6.1 Axes de développement



- Les orientations stratégiques relatives à la zone d'activités industrielle s'articulent autour des **4 axes** suivants :

| Axes | Orientations stratégiques | Criticité |
|---|--|-----------|
| 1 Concept & positionnement | <ul style="list-style-type: none">✓ Définition des éléments de concept✓ Définition du positionnement | |
| 2 Programmation | <ul style="list-style-type: none">✓ Structuration d'une programmation autour d'indicateurs clés : unitaires et globaux au projet | |
| 3 Phasage | <ul style="list-style-type: none">✓ Dimensionnement des phases en tenant compte du potentiel réel du marché et de l'équilibre de réalisation du projet dans sa globalité | |
| 4 Stratégie de commercialisation | <ul style="list-style-type: none">✓ Définition de la politique de prix✓ Définition des modalités commerciales et financières | |

Très élevée Élevée Moyenne Faible

6. Recommandations stratégiques

6.2 Concept & Positionnement



- Le concept et le positionnement recommandés pour le projet de parc industriel de Médiouna se déclinent de la façon suivante:

Concept et positionnement

- Le parc industriel de Médiouna s'inscrit dans la dynamique de développement d'une offre immobilière structurée à destination du secteur industriel au niveau de la capitale économique du pays souffrant actuellement d'un manque d'offre de qualité (indisponibilité et cherté du foncier) répondant aux besoins des industriels tant nationaux qu'internationaux.
- Concept :**
 - ✓ Mettre en place une offre industrielle et logistique adaptée aux besoins des industriels tant nationaux qu'internationaux afin de capter le maximum du potentiel de marché.
 - ✓ Mettre en place un projet de zone d'activité en ligne avec la stratégie de développement industriel de la ville de Casablanca et plus particulièrement l'axe de RN9 allant de Ain Harrouda et Nouaceur
 - ✓ Développer un parc à dominance industrielle permettant de tirer profit des atouts du projet en termes de localisation et de répondre à une demande importante au niveau de la région
 - ✓ Proposer une offre complète en services d'accompagnement destinés principalement aux utilisateurs de la zone industrielle et permettant d'assurer des avantages compétitifs à la zone d'activité en créant un centre de vie et de rencontre des employés de la zone (notamment une zone logistique dédiée aux industriels et un guichet unique administratif regroupant tous les services clés d'appui à l'investissement)
- Positionnement :**
 - Le parc industriel sera un parc généraliste via la mise en place d'une offre diversifiée en termes de secteurs d'activités et de superficies, de typologie de l'offre (foncier, bâtiments relais) permettant de répondre à différents besoins dans différents secteurs d'activité.
- Business model:**
 - Compte tenu de la nature juridique du terrain (statut habous), le business model retenu serait de **location pure** via la **mise en place de deux catégories de produits:**
 - ✓ Des lots de terrains viabilisés
 - ✓ Des bâtiments industriels prêts à l'emploi
 - ✓ Des commerces et équipements Core & Shell

Clientèle cible

- Secteurs :** tous secteurs confondus
- Type d'entreprises :**
 - 1 - PME essentiellement, disposant de budgets limités pour l'acquisition de foncier et souhaitant se positionner sur une offre compétitive en terme de niveaux de loyers.
 - 2 - Grandes Entreprises ayant des besoins de délocalisation, d'extension ou de regroupement de leur activité dans la région.

6. Recommandations stratégiques

6.3 Programmation (1/3)



- Les principes directeurs de la programmation se déclinent autour des **3 axes** suivants :

Composantes

- **Composante industrielle :** Location de surfaces brutes ou bâtiments prêts à l'emploi à des prix compétitifs
- **Composante logistique :** Connectivité logistique aux grands axes de transport nationaux composée de (i) un espace TIR, (ii) un stationnement poids lourds, (iii) une plateforme logistique d'entreposage sous forme de petites cellules (iv) ainsi qu'un terrain pour l'entreposage de conteneurs
- **Services et équipements de proximité :** répondant aux principaux besoins des investisseurs et de leurs collaborateurs et comprenant : 10 commerces de proximité, 2 espaces restauration, 12 centres d'affaires, 1 centre de formation, 1 guichet unique, 1 équipement de santé, 2 parking et 3 lots techniques.

Volume & Taille moyenne

- Le projet s'étale sur une superficie brute totale de **142,67 ha**.
- La composante industrielle (lots + bâtiments prêts à l'emploi) du projet s'étale sur une superficie brute totale de **129,7 ha**, soit environ **77,6 ha** de superficie nette totale (taux de chute moyen de **40%**). Cette superficie est basée sur une estimation d'un **taux de captage de la demande annuelle future en foncier locatif** estimée sur la région du Grand Casablanca sur la base du scénario tendanciel (demande annuelle de 34,6 ha) de **37%**.
- Le reliquat de **13 ha** sera dédié aux équipements de proximité ainsi qu'à la zone logistique (soit une superficie nette de 8,5 ha représentant un taux de chute moyen de 35%).
- Ainsi, le parc industriel de Mediouna intégrera **398 unités** dont 86% de lots industriels, 6% de bâtiments prêts à l'emploi et 8% de services, équipements, logistique & lots techniques répartis comme suit :
 - ✓ **Lots industriels :** 342 unités de superficies foncières nettes entre 500 et 25 000 m² soit une superficie nette totale de 72,5 ha
 - ✓ **Bâtiments prêts à l'emploi :** 23 unités de trois typologies: superficies nettes de 1 000, 2 200 et 3 200 m², soit une superficie nette totale de 5,2 ha ce qui reflète un COS global de 80%).
 - ✓ **Zone logistique** de 20 000 m²
 - ✓ **Services & équipements :** 32 unités d'une superficie nette totale de 6,5 ha (hors plateforme logistique)

| Affectation des lots de terrains | Nombre d'unités (*) | Superficie unitaire moyenne (m ²) | Superficie terrain nette (m ²) | Taux de chute | Superficie brute (m ²) | Superficie brute en % |
|--|---------------------|---|--|---------------|------------------------------------|-----------------------|
| Lots industriels | 342 | 2 120 | 725 000 | 40% | 1 211 098 | 84,9% |
| Services, équipements, logistique et lots techniques | 33 | 2 561 | 84 500 | 35% | 130 000 | 9,1% |
| Bâtiments prêts à l'emploi | 23 | 2 239 | 51 500 | 40% | 85 602 | 6,0% |
| Total | 398 | 2 163 | 861 000 | 40% | 1 426 700 | 100% |

6. Recommandations stratégiques

6.3 Programmation (2/3)



- La **programmation globale** du parc industriel de Mediouna se détaille comme suit :

| Typologie | Affectation des lots de terrains | Nombre d'unités (*) | Superficie foncière nette moyenne (m²) | Superficie foncière nette par typologie (m²) | Superficie utile par typologie (m²) | % de la superficie totale par typologie | % du nombre d'unités total par typologie |
|--|--|---------------------|--|--|-------------------------------------|---|--|
| Lots industriels | L1 | 44 | 500 | 22 000 | 22 000 | 3% | 13% |
| | L2 | 109 | 1 000 | 109 000 | 109 000 | 15% | 32% |
| | L3 | 68 | 1 500 | 102 000 | 102 000 | 14% | 20% |
| | L4 | 47 | 2 000 | 94 000 | 94 000 | 13% | 14% |
| | L5 | 41 | 3 000 | 123 000 | 123 000 | 17% | 12% |
| | L6 | 20 | 5 000 | 100 000 | 100 000 | 14% | 6% |
| | L7 | 10 | 10 000 | 100 000 | 100 000 | 14% | 3% |
| | L8 | 3 | 25 000 | 75 000 | 75 000 | 10% | 1% |
| Sous-total 1 | | 342 | 2 120 | 725 000 | 725 000 | 100% | 100% |
| Services, équipements, logistique et lots techniques | Equipements et services d'accompagnement | 27 | 185 | 5 000 | 5 000 | 6% | 82% |
| | Logistique | 1 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 24% | 3% |
| | Parking | 2 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 12% | 6% |
| | Lots techniques | 3 | 16 500 | 49 500 | 49 500 | 59% | 9% |
| Sous-total 2 | | 33 | 2 561 | 84 500 | 84 500 | 100% | 100% |
| Bâtiments prêts à l'emploi | B1 | 12 | 1 250 | 15 000 | 12 000 | 29% | 52% |
| | B2 | 6 | 2 750 | 16 500 | 13 200 | 32% | 26% |
| | B3 | 5 | 4 000 | 20 000 | 16 000 | 39% | 22% |
| Sous-total 3 | | 23 | 2 239 | 51 500 | 41 200 | 100% | 100% |
| Total | | 398 | 2 163 | 861 000 | 850 700 | 100% | 100% |

- Il est à noter que la programmation par composante du projet a été définie sur la base :
 - ✓ L'analyse détaillée des benchmarks réalisées au niveau national et portant principalement sur la répartition des parcs Sogepib et Sogepos par fourchette de superficie
 - ✓ Des retours des industriels sondés par rapport aux superficies souhaitées
- Au lieu de cette approche, nous aurions aussi pu proposer exclusivement des lots de petites superficies, en permettant à l'industriel d'acheter plusieurs lots, mais cette option génère un surcoût très important à supporter par l'aménageur.

6. Recommandations stratégiques

6.3 Programmation (3/3)



| Typologie | Affectation des lots de terrains | Nombre d'unités (*) | Superficie foncière nette moyenne (m ²) | Superficie foncière nette par typologie (m ²) | Superficie utile par typologie (m ²) | % de la superficie totale par typologie |
|--|----------------------------------|---------------------|---|---|--|---|
| équipements, logistique et lots techniques | Commerces de proximité | 10 | 120 | 1 200 | 1 200 | 1% |
| | Espace Restauration | 2 | 500 | 1 000 | | |
| | Centre d'affaires | 12 | 100 | 1 200 | | |
| | Centre de formation | 1 | 1 250 | 1 250 | | |
| | Guichet unique | 1 | 100 | 100 | | |
| | Equipements de santé | 1 | 250 | 250 | | |
| | Zone logistique | 1 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 24% |
| | Parking | 2 | 5 000 | 10 000 | 10 000 | 12% |
| | Lots techniques | 3 | 16 500 | 49 500 | 49 500 | 59% |

Volume & Taille moyenne

- **L'offre en services et équipements de proximité** devrait s'articuler exclusivement autour d'une offre de proximité dédiée principalement aux utilisateurs du parc,
- Ainsi, **10 commerces de proximité** seront proposés au niveau du site afin de répondre aux besoins quotidiens des utilisateurs de la zone, soit une droguerie, une épicerie, un bureau de Tabac, deux banques, une agence télécom, une pharmacie, **une stations services, une mosquée, une crèche, etc..** Les commerces proposés seront d'une superficie utile moyenne de 120 m² et totaliseront une superficie nette utile de 1 200 m².
- Le parc industriel devrait inclure un guichet unique afin d'assurer un accompagnement aux investisseurs et de faciliter les formalités administratives et donc d'inciter à l'investissement industriel. Ce guichet devrait s'étaler sur une superficie totale de 100 m²
- Un espace restauration sera proposé au niveau du parc et devra inclure 2 restaurants d'entreprises/ Cafés compte tenu de la taille importante de la zone.
- Le parc devra inclure par ailleurs un centre d'affaires de 1 200 m² utile composé de plateaux de bureaux de superficies moyennes entre 50 et 80 m², de salles de réunions modulables pour les besoins des entreprises de la zone.
- Compte tenu de la criticité de l'existence de cet équipement pour les entreprises industrielles, il est opportun de prévoir des équipements de santé sur une superficie moyenne de 250 m².
- Enfin, l'existence d'un nombre important d'espaces de stationnement aériens est très important pour garantir la réussite de la zone, d'où l'intérêt de proposer une superficie totale de 20 000 m² de parking.

6. Recommandations stratégiques

6.4 Phasage (1/2)



- Les principes directeurs du phasage proposé pour la zone industrielle de Mediouna s'articulent comme suit :

| | |
|------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none">Développement coordonné : Développement des différentes composantes du projet sur 3 phases de 2 ans compte tenu du taux de captage de la demande annuelle future industrielle en foncier locatif estimé à 37% . Les différents équipements sont répartis entre les 3 phases pour assurer un développement coordonné de la zone tout en assurant une diversité de l'offre. |
| Principes | <ul style="list-style-type: none">Nombre de phases: 3 phases de développement / commercialisationPrincipe général : Le développement de la phase 1 permettra d'établir la destination en développement une partie de la zone industrielle et des équipements. Toutefois, la phase 2 développera une partie plus importante du programme (développement de la zone logistique lors de la phase 2), du fait du transfert de valeur de la phase 1 (destination établie via la livraison des lots et équipements de la phase 1 garantissant aux utilisateurs le respect des normes internationales et la qualité de la zone). La phase 3 quant à elle comprendra le développement du reliquat des unités (lots industriels, bâtiments prêts à l'emploi et équipements).Durée des phases: 6 ans pour un développement cohérent en assurant la commercialisation de chaque phase lors de sa construction.<ul style="list-style-type: none">✓ Phase 1 (2016 à 2017)✓ Phase 2 (2018 à 2019)✓ Phase 3 (2020 à 2021) |
| Typologie | <p>Phase 1 :</p> <ul style="list-style-type: none">Lancement de 29% de la zone industrielle (30% hors équipements) et se compose comme suit :<ul style="list-style-type: none">✓ 31% des lots industriels, avec une majorité des lots de petite surface, soit 107 lots industriels✓ 27% des équipements (30% des services d'accompagnement, 1 parking et 1 lot technique), soit 10 unités <p>Phase 2 :</p> <ul style="list-style-type: none">Lancement de 41% de la zone industrielle (40% hors équipements) et se compose comme suit :<ul style="list-style-type: none">✓ 39% des lots industriels, avec des surfaces de lots plus importants que la phase 1 (135 unités)✓ 57% des bâtiments prêts à l'emploi, soit 13 unités✓ 51% des équipements (30% des services d'accompagnement, la zone logistique, 1 parking et 1 lot technique) <p>Phase 3 :</p> <ul style="list-style-type: none">Lancement de 29% de la zone industrielle (30% hors équipements) et se compose comme suit :<ul style="list-style-type: none">✓ 29% des lots industriels, avec une majorité de lots de grande superficie (100 unités)✓ 43% des bâtiments prêts à l'emploi, soit 10 unités✓ 22% des équipements (41% des services d'accompagnement et 1 lot technique) |

6. Recommandations stratégiques

6.4 Phasage (2/2)



| | Superficie louable totale (m²) | Nombre d'unités total | Phase 1 (2016 - 2017) | | | Phase 2 (2018 - 2019) | | | Phase 3 (2020 - 2021) | |
|---|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | % par phase | Superficie louable (m²) | Nombre d'unités | % par phase | Superficie louable (m²) | Nombre d'unités | % par phase | Superficie louable (m²) |
| | 725 000 | 342 | 31% | 226 827 | 107 | 39% | 286 184 | 135 | 29% | 211 988 |
| | 22 000 | 44 | 32% | 7 000 | 14 | 48% | 10 500 | 21 | 20% | 4 500 |
| | 109 000 | 109 | 31% | 34 000 | 34 | 39% | 42 000 | 42 | 30% | 33 000 |
| | 102 000 | 68 | 29% | 30 000 | 20 | 37% | 37 500 | 25 | 34% | 34 500 |
| | 94 000 | 47 | 30% | 28 000 | 14 | 40% | 38 000 | 19 | 30% | 28 000 |
| | 123 000 | 41 | 29% | 36 000 | 12 | 37% | 45 000 | 15 | 34% | 42 000 |
| | 100 000 | 20 | 40% | 40 000 | 8 | 35% | 35 000 | 7 | 25% | 25 000 |
| | 100 000 | 10 | 40% | 40 000 | 4 | 40% | 40 000 | 4 | 20% | 20 000 |
| | 75 000 | 3 | 33% | 25 000 | 1 | 67% | 50 000 | 2 | 0% | 0 |
| l'emploi | 41 200 | 23 | 0% | 0 | 0 | 57% | 23 287 | 13 | 43% | 17 913 |
| | 12 000 | 12 | 0% | 0 | 0 | 58% | 7 000 | 7 | 42% | 5 000 |
| | 13 200 | 6 | 0% | 0 | 0 | 67% | 8 800 | 4 | 33% | 4 400 |
| | 16 000 | 5 | 0% | 0 | 0 | 40% | 6 400 | 2 | 60% | 9 600 |
| ments, logistique et lots techniques | 84 500 | 33 | 27% | 22 981 | 9 | 51% | 42 981 | 17 | 22% | 18 537 |
| services d'accompagnement | 5 000 | 27 | 30% | 1 481 | 8 | 30% | 1 481 | 8 | 41% | 2 037 |
| | 20 000 | 1 | 0% | 0 | 0 | 100% | 20 000 | 1 | 0% | 0 |
| | 10 000 | 2 | 50% | 5 000 | 1 | 50% | 5 000 | 1 | 0% | 0 |
| | 49 500 | 3 | 33% | 16 500 | 1 | 33% | 16 500 | 1 | 33% | 16 500 |
| | 850 700 | 398 | 29% | 249 809 | 116 | 41% | 352 453 | 165 | 29% | 248 438 |
| es et équipements | 766 200 | 365 | 30% | 226 827 | 107 | 40% | 309 471 | 148 | 30% | 229 900 |

6. Recommandations stratégiques

6.5 Stratégie de commercialisation (1/4)



- La **stratégie de commercialisation** s'articule autour des axes suivants :

| Axes | Stratégie |
|------------------------|---|
| Loyers | <ul style="list-style-type: none">Phase 1:<ul style="list-style-type: none">✓ Loyer annuel pour un lot industriel : 195 000 MAD soit 7,7 dh/m²/mois en moyenne✓ Loyer annuel pour les équipements : 222 000 MAD soit 100 dh/m²/mois en moyennePhase 2:<ul style="list-style-type: none">✓ Loyer annuel pour un lot industriel : 203 550 MAD soit 8 dh/m²/mois en moyenne✓ Loyer annuel pour un bâtiment prêt a l'emploi : 1 MMAD soit 47,9 dh/m²/mois en moyenne✓ Loyer annuel pour les équipements commerciaux : 237 000 MAD soit 106,7 dh/m²/mois en moyenne✓ Loyer annuel pour la zone logistique : 1,5 MMAD soit 6,4 dh/m²/mois en moyennePhase 3:<ul style="list-style-type: none">✓ Loyer annuel pour un lot industriel : 191 300 MAD soit 7,5 dh/m²/mois en moyenne (ce qui s'explique par la prépondérance de lots à grande taille bénéficiant de prix plus attractifs)✓ Loyer annuel pour un bâtiment prêt a l'emploi : 1,2 MMAD soit 55,8 dh/m²/mois en moyenne✓ Loyer annuel pour les équipements commerciaux : 253 000 MAD soit 114 dh/m²/mois en moyenne |
| Modalités commerciales | <ul style="list-style-type: none">Lots à la location<ul style="list-style-type: none">✓ Loyer et charges payables mensuellement✓ Principaux termes du contrat de bail :<ul style="list-style-type: none">○ Durée du contrat de bail : 10 ans, renouvelables pour 2 périodes de 5 ans○ Taxe sur les services communaux : payable par le bailleur et refacturable au locataire○ Indexation du loyer : indexation d'environ 7% par phase○ Dépôt de garantie : 6 mois de loyer HT Hors ChargesFinancement bancaire : signature d'accords avec des banques partenaires |
| Mode opératoire | <ul style="list-style-type: none">La commercialisation se fera sous le contrôle et par l'intermédiaire des entités publiques concernées, notamment les CRI, l'AMD, etc.Lancement du plan marketing : préparation des outils marketing et media (affichage sur site, plaquette commerciale, affichage urbain en 4/3, site Internet éventuellement, etc.)Pré-commercialisation des bâtiments industriels avant le lancement des travaux de construction.Mode opératoire : Constitution de commission d'attribution des lots à la location par tranche |

6. Recommandations stratégiques

6.4 Stratégie de commercialisation (2/4)



- La grille tarifaire par catégorie d'actifs pour la phase 1 se présente comme suit :

| Phasage | Superficie vendable totale (m²) | Nombre d'unités total | Superficie vendable (m²) | Nombre d'unités | Phase 1 (2016 - 2017) | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | | | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/unité) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/unité) |
| Lots industriels | 725 000 | 342 | 226 827 | 107 | 7,7 | 92,0 | 16 252 | 195 028 |
| L1 | 22 000 | 44 | 7 000 | 107 | 8,0 | 96,0 | 523 | 6 280 |
| L2 | 109 000 | 109 | 34 000 | 14 | 8,0 | 96,0 | 19 429 | 233 143 |
| L3 | 102 000 | 68 | 30 000 | 34 | 7,7 | 92,4 | 6 794 | 81 529 |
| L4 | 94 000 | 47 | 28 000 | 20 | 7,7 | 92,4 | 10 780 | 129 360 |
| L5 | 123 000 | 41 | 36 000 | 14 | 7,4 | 88,8 | 19 029 | 228 343 |
| L6 | 100 000 | 20 | 40 000 | 12 | 7,1 | 85,2 | 23 667 | 284 000 |
| L7 | 100 000 | 10 | 40 000 | 8 | 6,6 | 79,2 | 33 000 | 396 000 |
| L8 | 75 000 | 3 | 25 000 | 4 | 6,0 | 72,0 | 37 500 | 450 000 |
| Bâtiments prêts à l'emploi | 41 200 | 23 | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0 |
| B1 | 12 000 | 12 | 0 | 0 | 50,0 | 600,0 | 0 | 0 |
| B2 | 13 200 | 6 | 0 | 0 | 47,0 | 564,0 | 0 | 0 |
| B3 | 16 000 | 5 | 0 | 0 | 44,0 | 528,0 | 0 | 0 |
| Services, équipements, logistique et lots techniques | 84 500 | 33 | 1 481 | 9 | 7,5 | 90,0 | 1 238 | 14 856 |
| Equipements et services d'accompagnement | 5 000 | 27 | 1 481 | 8 | 100,0 | 1200,0 | 18 519 | 222 222 |
| Logistique | 20 000 | 1 | 0 | 0 | 6,0 | 72,0 | 0 | 0 |
| Total | 850 700 | 398 | 228 309 | 116 | NA | NA | 16 272 | 195 264 |

- Ces niveaux de loyers ont été identifiés à partir :
 - ✓ des prix pratiqués au niveaux des parcs de la chambre française de commerce et d'industrie (PIB et POS)
 - ✓ des prix communiqués par les industriels sondés dans le cadre de l'étude qualitative

6. Recommandations stratégiques

6.4 Stratégie de commercialisation (3/4)



- La grille tarifaire par catégorie d'actifs pour la phase 2 se présente comme suit :

| Phasage | Phase 2 (2018 - 2019) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | Superficie vendable (m²) | Nombre d'unités | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/unité) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/unité) |
| Lots industriels | 286 184 | 135 | 8,0 | 96,0 | 16 963 | 203 553 |
| L1 | 10 500 | 21 | 8,5 | 102,4 | 4 267 | 51 200 |
| L2 | 42 000 | 42 | 8,5 | 102,4 | 8 533 | 102 400 |
| L3 | 37 500 | 25 | 8,2 | 98,6 | 12 320 | 147 840 |
| L4 | 38 000 | 19 | 8,2 | 98,6 | 16 427 | 197 120 |
| L5 | 45 000 | 15 | 7,9 | 94,7 | 23 680 | 284 160 |
| L6 | 35 000 | 7 | 7,6 | 90,9 | 37 867 | 454 400 |
| L7 | 40 000 | 4 | 7,0 | 84,5 | 70 400 | 844 800 |
| L8 | 50 000 | 2 | 6,4 | 76,8 | 160 000 | 1 920 000 |
| Bâtiments prêts à l'emploi | 23 287 | 13 | 47,9 | 574,5 | 85 760 | 1 029 120 |
| B1 | 7 000 | 7 | 53,3 | 640,0 | 53 333 | 640 000 |
| B2 | 8 800 | 4 | 50,1 | 601,6 | 110 293 | 1 323 520 |
| B3 | 6 400 | 2 | 46,9 | 563,2 | 150 187 | 1 802 240 |
| Services, équipements, logistique et lots techniques | 21 481 | 9 | 6,5 | 78,1 | 15 539 | 186 469 |
| Équipements et services d'accompagnement | 1 481 | 8 | 106,7 | 1280,0 | 19 753 | 237 037 |
| Logistique | 20 000 | 1 | 6,4 | 76,8 | 128 000 | 1 536 000 |
| Total | 330 953 | 157 | NA | NA | 23 509 | 282 105 |

6. Recommandations stratégiques

6.4 Stratégie de commercialisation (4/4)



- La grille tarifaire par catégorie d'actifs pour la phase 3 se présente comme suit :

| Phasage | Phase 3 (2020 - 2021) | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | Superficie vendable (m²) | Nombre d'unités | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/m²) | Loyer mensuel moyen HT HC (MAD/unité) | Loyer annuel moyen HT HC (MAD/unité) |
| Lots industriels | 211 988 | 100 | 7,5 | 90,3 | 15 947 | 191 358 |
| L1 | 4 500 | 9 | 9,1 | 109,2 | 4 551 | 54 613 |
| L2 | 33 000 | 33 | 9,1 | 109,2 | 9 102 | 109 227 |
| L3 | 34 500 | 23 | 8,8 | 105,1 | 13 141 | 157 696 |
| L4 | 28 000 | 14 | 8,8 | 105,1 | 17 522 | 210 261 |
| L5 | 42 000 | 14 | 8,4 | 101,0 | 25 259 | 303 104 |
| L6 | 25 000 | 5 | 8,1 | 96,9 | 40 391 | 484 693 |
| L7 | 20 000 | 2 | 7,5 | 90,1 | 75 093 | 901 120 |
| L8 | 0 | 0 | 6,8 | 81,9 | 0 | 0 |
| Bâtiments prêts à l'emploi | 17 913 | 10 | 55,8 | 670,1 | 100 033 | 1 200 401 |
| B1 | 5 000 | 5 | 56,9 | 682,7 | 56 889 | 682 667 |
| B2 | 4 400 | 2 | 53,5 | 641,7 | 117 646 | 1 411 755 |
| B3 | 9 600 | 3 | 50,1 | 600,7 | 160 199 | 1 922 389 |
| Services, équipements, logistique et lots techniques | 2 037 | 11 | 8,5 | 102,4 | 1 580 | 18 963 |
| Equipements et services d'accompagnement | 2 037 | 11 | 113,8 | 1365,3 | 21 070 | 252 840 |
| Logistique | 0 | 0 | 6,8 | 81,9 | 0 | 0 |
| Total | 231 938 | 121 | NA | NA | 23 362 | 280 339 |

SOMMAIRE

1. Cadre général de la mission
2. Analyse de site
3. Etude de marché industrielle
4. Etude de marché logistique
5. Etude de marché services de proximité
6. Recommandations stratégiques
7. **Annexes**

7. Annexes

7.1 Demande actuelle - *Sondage qualitatif des industriels*



7. Annexes

7.1 Demande actuelle - Historique des performances économiques (1/4)



- L'analyse de l'évolution des principaux agrégats économiques par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 à l'échelle du Maroc se présente comme suit :

1. Evolution de la valeur ajoutée par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Agroalimentaire | 30 073 040 | 4% | 28 958 893 | 0% | 29 037 996 | 8% | 26 817 292 | 20% | 22 420 244 | -2% | 22 985 158 | 7% | 21 507 999 | 10% | 19 469 947 |
| Chimie & Parachimie | 42 448 439 | -2% | 43 460 760 | 4% | 41 703 577 | 35% | 30 874 791 | -3% | 31 724 621 | 6% | 30 030 064 | 26% | 23 841 643 | 2% | 23 302 516 |
| Electrique & Electronique | 6 479 884 | -1% | 6 552 727 | 7% | 6 141 642 | 29% | 4 747 128 | 0% | 4 727 003 | -3% | 4 897 725 | 7% | 4 577 464 | 13% | 4 034 147 |
| Métalliques & Mécaniques | 12 194 220 | 1% | 12 035 534 | 14% | 10 589 837 | -1% | 10 681 956 | -4% | 11 106 928 | 18% | 9 392 055 | 10% | 8 570 407 | 7% | 7 996 376 |
| Textile & Cuir | 8 661 074 | -3% | 8 950 894 | -4% | 9 326 295 | 1% | 9 210 993 | -10% | 10 287 455 | -3% | 10 634 818 | 6% | 10 028 833 | -1% | 10 095 679 |

2. Evolution des investissements réalisés par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Agroalimentaire | 4 528 055 | 11% | 4 097 571 | -12% | 4 650 943 | -3% | 4 815 645 | 6% | 4 550 239 | 22% | 3 720 874 | 17% | 3 167 018 | -2% | 3 233 641 |
| Chimie & Parachimie | 11 068 420 | 0% | 11 053 964 | 9% | 10 118 567 | -27% | 13 820 303 | 1% | 13 632 252 | 26% | 10 820 957 | 16% | 9 341 663 | 66% | 5 610 672 |
| Electrique & Electronique | 1 396 398 | -4% | 1 455 198 | 14% | 1 275 163 | 29% | 985 580 | -33% | 1 478 423 | 26% | 1 172 166 | 8% | 1 088 122 | 44% | 753 504 |
| Métalliques & Mécaniques | 5 141 341 | -35% | 7 882 338 | 30% | 6 064 182 | 82% | 3 336 182 | -12% | 3 806 014 | 110% | 1 815 412 | -28% | 2 504 780 | -11% | 2 811 109 |
| Textile & Cuir | 1 075 551 | -7% | 1 152 130 | 23% | 939 754 | -15% | 1 109 606 | -38% | 1 782 696 | 2% | 1 754 719 | 15% | 1 529 486 | -6% | 1 619 893 |

Source: MCINET, Colliers International – 2014

7. Annexes

7.1 Demande actuelle - Historique des performances économiques (2/4)



3. Evolution du chiffres d'affaires par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en millions Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|
| Agroalimentaire | 115 822 | 4% | 111 693 | 7% | 104 663 | 7% | 97 984 | 5% | 93 261 | 6% | 87 712 | 12% | 78 144 | 7% | 73 274 |
| Chimie & Parachimie | 197 177 | 4% | 189 425 | 19% | 158 663 | 21% | 131 048 | -17% | 158 103 | 29% | 122 126 | 12% | 108 672 | 15% | 94 123 |
| Electrique & Electronique | 27 103 | -5% | 28 626 | 24% | 23 151 | 17% | 19 872 | -5% | 21 010 | -2% | 21 480 | 16% | 18 461 | 24% | 14 891 |
| Métalliques & Mécaniques | 62 913 | 0% | 62 668 | 17% | 53 636 | 4% | 51 613 | -6% | 54 656 | 16% | 47 121 | 18% | 39 943 | 13% | 35 354 |
| Textile & Cuir | 26 718 | -1% | 27 035 | 2% | 26 481 | 4% | 25 488 | -14% | 29 509 | -2% | 29 978 | 8% | 27 748 | 4% | 26 750 |

4. Evolution de l'effectif total par grand secteur industriel au Maroc sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
| Agroalimentaire | 143 356 | 13% | 127 336 | 9% | 116 990 | 0% | 116 878 | 8% | 107 830 | 6% | 101 956 | 9% | 93 590 | 0% | 93 897 |
| Chimie & Parachimie | 110 705 | -3% | 114 559 | 5% | 108 870 | 2% | 106 821 | 5% | 101 308 | 1% | 100 083 | -16% | 119 296 | 8% | 109 983 |
| Electrique & Electronique | 60 929 | -19% | 74 907 | 16% | 64 349 | 31% | 49 105 | -1% | 49 792 | -3% | 51 131 | 29% | 39 725 | 13% | 35 092 |
| Métalliques & Mécaniques | 75 696 | 6% | 71 620 | 4% | 69 140 | 9% | 63 498 | 10% | 57 756 | 3% | 55 934 | -2% | 56 870 | 4% | 54 831 |
| Textile & Cuir | 187 297 | -5% | 198 039 | -5% | 207 903 | 4% | 200 110 | -10% | 222 363 | 2% | 218 268 | 0% | 219 264 | 2% | 215 601 |

Source: MCINET, Colliers International – 2014

7. Annexes

7.1 Demande actuelle - Historique des performances économiques (3/4)



- L'analyse de l'évolution des principaux agrégats économiques par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 sur la région du Grand Casablanca se présente comme suit :

1. Evolution de la valeur ajoutée par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Agroalimentaire | 19 168 560 | 4% | 18 446 413 | -3% | 18 977 407 | 7% | 17 690 976 | 42% | 12 449 519 | -7% | 13 398 544 | 45% | 9 263 426 | 12% | 8 282 723 |
| Chimie & Parachimie | 24 890 712 | -2% | 25 471 612 | -1% | 25 840 541 | 39% | 18 632 223 | 56% | 11 938 456 | 4% | 11 496 533 | -6% | 12 278 113 | -12% | 13 986 115 |
| Electrique & Electronique | 2 771 998 | -7% | 2 977 907 | 1% | 2 951 060 | 16% | 2 551 382 | -3% | 2 634 220 | -3% | 2 729 192 | -6% | 2 896 242 | 7% | 2 713 257 |
| Métalliques & Mécaniques | 7 311 367 | -5% | 7 709 497 | 8% | 7 164 191 | 14% | 6 308 418 | -7% | 6 816 721 | 19% | 5 739 184 | 9% | 5 272 483 | 5% | 5 040 284 |
| Textile & Cuir | 3 514 371 | -8% | 3 799 340 | -9% | 4 197 034 | 4% | 4 049 233 | -14% | 4 689 898 | -7% | 5 034 995 | 3% | 4 909 581 | 0% | 4 910 212 |

2. Evolution des investissements réalisés par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Agroalimentaire | 2 251 090 | 25% | 1 804 787 | -14% | 2 087 120 | -20% | 2 602 526 | 51% | 1 718 044 | 36% | 1 261 504 | 28% | 988 412 | -20% | 1 231 939 |
| Chimie & Parachimie | 8 197 224 | 27% | 6 473 602 | 15% | 5 614 305 | -35% | 8 602 978 | 16% | 7 437 304 | 40% | 5 319 107 | -4% | 5 554 911 | 103% | 2 737 610 |
| Electrique & Electronique | 641 069 | -3% | 661 967 | 80% | 367 592 | -24% | 486 504 | -14% | 567 876 | 2% | 556 778 | -20% | 699 108 | 76% | 397 452 |
| Métalliques & Mécaniques | 1 428 931 | -22% | 1 835 629 | -41% | 3 135 629 | 22% | 2 568 248 | -14% | 2 976 427 | 140% | 1 239 628 | -35% | 1 902 960 | 156% | 744 566 |
| Textile & Cuir | 380 710 | -10% | 423 035 | 33% | 317 341 | -3% | 327 382 | -24% | 428 558 | -24% | 561 802 | -14% | 649 849 | -3% | 666 554 |

Source: MCINET, Colliers International – 2014

7. Annexes

7.1 Demande actuelle - Historique des performances économiques (4/4)



3. Evolution du chiffres d'affaires par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en millions Dhs)

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| Agroalimentaire | 55 277 | 3% | 53 612 | 4% | 51 744 | 5% | 49 385 | 33% | 37 209 | 2% | 36 483 | 38% | 26 429 | 8% | 24 365 |
| Chimie & Parachimie | 138 373 | 6% | 130 770 | 22% | 107 334 | 24% | 86 258 | 5% | 82 054 | 25% | 65 841 | 3% | 63 653 | 12% | 56 993 |
| Electrique & Electronique | 11 138 | -4% | 11 662 | 10% | 10 611 | 4% | 10 196 | -11% | 11 414 | 0% | 11 404 | 6% | 10 779 | 19% | 9 056 |
| Métalliques & Mécaniques | 38 339 | 0% | 38 420 | 17% | 32 938 | 6% | 31 192 | -2% | 31 916 | 11% | 28 804 | 21% | 23 710 | 10% | 21 465 |
| Textile & Cuir | 12 816 | -3% | 13 200 | 2% | 12 997 | 5% | 12 330 | -18% | 14 956 | -4% | 15 621 | 6% | 14 806 | 3% | 14 409 |

4. Evolution de l'effectif total par grand secteur industriel dans le Grand Casablanca sur 2005 – 2012 (en milliers Dhs) :

| Secteurs d'activité | 2012 | Evol. en % | 2011 | Evol. en % | 2010 | Evol. en % | 2009 | Evol. en % | 2008 | Evol. en % | 2007 | Evol. en % | 2006 | Evol. en % | 2005 |
|---------------------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|---------|
| Agroalimentaire | 43 450 | 18% | 36 839 | 5% | 35 139 | -7% | 37 898 | 47% | 25 729 | 0% | 25 722 | 29% | 19 960 | 0% | 19 901 |
| Chimie & Parachimie | 55 046 | 5% | 52 662 | 1% | 52 306 | -1% | 52 662 | 23% | 42 767 | -2% | 43 445 | -14% | 50 285 | 0% | 50 086 |
| Electrique & Electronique | 21 745 | -6% | 23 057 | 9% | 21 129 | 3% | 20 517 | -8% | 22 201 | -6% | 23 717 | 20% | 19 703 | 3% | 19 058 |
| Métalliques & Mécaniques | 37 762 | -6% | 40 281 | 3% | 39 247 | 8% | 36 348 | 11% | 32 836 | 4% | 31 458 | 1% | 31 123 | -3% | 32 044 |
| Textile & Cuir | 74 361 | -8% | 81 134 | -8% | 88 079 | 7% | 82 594 | -14% | 96 293 | 0% | 95 989 | -4% | 99 843 | -1% | 101 255 |

Source: MCINET, Colliers International – 2014

7. Annexes

7.1 Demande actuelle - Taux de captage des effectifs industriels dans le Grand Casablanca (1/3)



- L'analyse de l'évolution de la part de marché de la région du Grand Casablanca en termes d'effectif par grand secteur industriel sur la période 2005 -2012 se présente comme suit :

| Secteur d'activité | Moyenne | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Agroalimentaire | 26,66% | 30,31% | 28,93% | 30,04% | 32,43% | 23,86% | 25,23% | 21,33% | 21,19% |
| Chimie & Parachimie | 45,79% | 49,72% | 45,97% | 48,04% | 49,30% | 42,21% | 43,41% | 42,15% | 45,54% |
| Electrique & Electronique | 42,00% | 35,69% | 30,78% | 32,84% | 41,78% | 44,59% | 46,38% | 49,60% | 54,31% |
| Métalliques & Mécaniques | 55,80% | 49,89% | 56,24% | 56,76% | 57,24% | 56,85% | 56,24% | 54,73% | 58,44% |
| Textile & Cuir | 43,01% | 39,70% | 40,97% | 42,37% | 41,27% | 43,30% | 43,98% | 45,54% | 46,96% |

Source: MCINET, Colliers International – 2014

Commentaires

- La région du Grand Casablanca concentre 43% de l'effectif industriel marocain tous secteurs confondus. Cette part de marché a connu une diminution importante sur les 8 dernières années en passant de 45% en 2005 à 41% en 2012. Cette baisse a été constatée principalement sur les secteurs Electrique & Electronique (-5% annuellement) et Métallique & Mécaniques et Textile & Cuir (-2% annuellement)
- Cette part de marché pourrait s'expliquer par le manque d'offre en immobilier industriel sur la région du Grand Casablanca orientant une partie de la demande par défaut vers d'autres régions.