



MÉMORANDUM D'INFORMATION PARC AGRO-INDUSTRIEL DE BOUGHRIBA

PLACEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS DE LA RÉGION DE L'ORIENTAL



MEMORANDUM D'INFORMATION

Placement des zones d'activités de la Région de l'Oriental

LOCALISATION DE SITE

En périphérie d'un bassin agricole : Berkane

Localisation du site	3
Caractéristiques du site	4
Structure foncière	5
L'agro-industrie dans l'Oriental	6
La demande de zones d'activités dans la Province de Berkane	7
Positionnement du parc	9
Positionnement prix	11
Programmation et éléments financiers	12
Plan de développement indicatif	17

LOCALISATION DE SITE

En périphérie d'un bassin agricole : Berkane

La ville de Berkane

Le parc se situe à 12 km de la ville de Berkane dans la Commune de Boughriba. Berkane est située à l'extrême Nord-Est du Maroc dans la région de Triffa (Rif oriental).

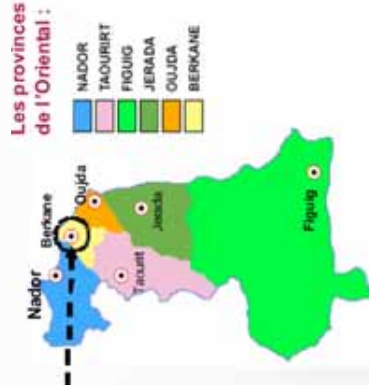
Berkane **est la capitale de la Province** qui porte son nom et fait partie de la Région de l'Oriental dont la capitale est Oujda.

La Province de Berkane est délimitée par la Méditerranée au Nord, l'Oued Kiss (frontière algérienne) et la Préfecture d'Oujda à l'Est, la Province de Nador à l'Ouest et la Province de Taourirt au Sud.

La ville de Berkane est desservie par la RN2 reliant Oujda à Nador. Cet axe est encours de réaménagement en voie express.

Elle constitue un **carrefour** par lequel transite **l'essentiel de la production agricole** de la Région.

La ville et ses environs sont **réputés pour la qualité de leur production** de primeurs et d'agrumes, notamment la clémentine.



CARACTÉRISTIQUES DE SITE

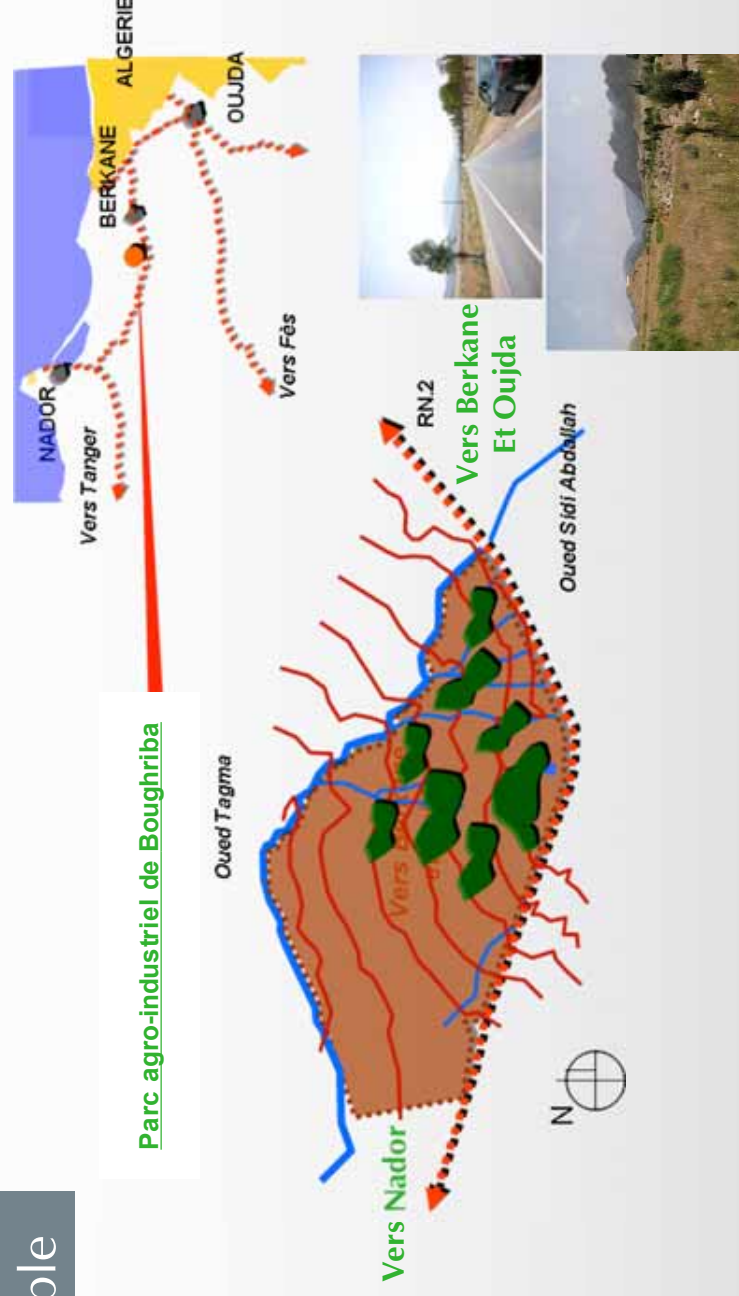
Terrains disponibles et propices à l'aménagement

Données descriptives

La superficie dédiée à l'aménagement du site **s'étend sur 58,5 ha** avec **d'importantes possibilités d'extension** et de développement par tranche. Au total, l'assiette foncière **est de 231 ha**.

Topographie favorable

- Sols propices aux travaux d'aménagement :
 - ✓ terrain plat
 - ✓ sols de nature marneuse et argileuse
- Absence de servitude ou contrainte à l'aménagement.




STRUCTURE FONCIÈRE


Données descriptives

Structure foncière des terres agricoles cultivables

Plaines de Triffa  Prédominance de grandes propriétés

Plaines de Sabra  47% des propriétés d'une superficie de 5 à 20 ha

Plaines de Bouarg  Prédominance de petites propriétés (76% des propriétés d'une superficie inférieure à 5ha

Plaines du Garet 

- Parcelles inférieure à 5 ha : 15,4 %
- Parcelles comprises entre 5 et 50 ha : 58,8%
- Parcelles supérieures à 50 ha : 25,8%.

Structure foncière du parc agro-industriel

L'assiette foncière du site de Boughriba est délimitée par :

- l'oued Tagma au Nord et à l'Est,
- la RN2 au Sud et des terres en friches à l'Ouest.

Le terrain est la propriété d'un groupement de Communes dénommé syndicat 'Trifa',

Répartition des terres par statut :

Nature juridique des terres	Superficie Ha	%
Meik	257.069	45
Collectif	168.436	29
Etat (DPE + Forêts)	147.195	26
TOTAL	572.700	100

L'AGRO-INDUSTRIE DANS L'ORIENTAL

Panorama productif

Ambivalence des systèmes productifs

Systèmes productifs modernes

vs

Systèmes productifs traditionnels



Marchés étrangers



Consommation locale

Potentiel important de création de valeur

Présence étrangère au Maroc orientée vers l'export

Terres agricoles

- Potentiel des terres agricoles non exploitées
- Potentiel d'amélioration de la productivité agricole
- Mise en concession d'environ 14 000 ha de terres publiques (terres SODEA - SOGETA)

Main d'œuvre

- Faible coût (SMAG : € 105 par mois)
- Flexibilité importante

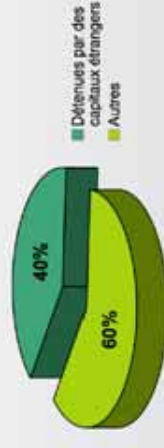
Conjoncture

- Intensification de la concurrence internationale
- Rareté des terres agricoles dans le pourtour Méditerranéen
- Augmentation des prix (matières premières énergétiques et agricoles notamment)

Répartition des entreprises agro-industrielles



Part en valeur à l'export



LA DEMANDE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS LA PROVINCE DE BERKANE

Un fort potentiel à exploiter

Contraintes s'exerçant sur les opérateurs

- éparpillement des implantations agro-industrielles
 - ↳ *au nombre de 50*
- accessibilité aux unités industrielles actuelles
- possibilités d'extension limitées
- augmentation du prix du foncier
- qualité des infrastructures et des aménagements in-site

Regain de dynamisme du secteur

- désengagement progressif de l'Etat
- mise en concession de domaines privés de l'Etat (terres SODEA / SOGETA)
- attribution de deux tranches de 9 000 et 5 000 ha
 - ↳ *fort engouement des opérateurs étrangers*

Impacts escomptés :

- modernisation des systèmes productifs actuels
- augmentation des rendements

Stimulation des besoins
en unités industrielles
modernes dans la région

LA DEMANDE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS LA PROVINCE DE BERKANE

Perception et attentes des opérateurs

Perception des investisseurs : des atouts agricoles certains

Position géographique

- Proximité du port de Nador (plateforme d'exportation)
- Potentiel d'accès aux marchés du pourtour Méditerranéen

Statut de capitale régionale

- Notoriété internationale des productions agricoles
- Potentiel viticole et oléicole
- 300 000 T de production annuelle dont 80 000 exportées

Environnement économique

- Récente implantation de GMS (Marjane)
- Forts besoins générés par les projets touristiques
- Avantages fiscaux accordés



Une perception globalement favorable

Attentes opérateurs : rupture avec le schéma d'offre actuel

- Structures de gestion :
 - ✓ Qualité / appropriées aux d'activités implantées
 - ✓ Valeur ajoutée apportée
 - ✓ Prix incitatifs
 - Zones d'activités alignées sur les **normes de qualité internationales**.
- ✓ Guichet unique
 - ✓ Gestion professionnelle des espaces publics
 - ✓ Aménagement répondant à leur besoins

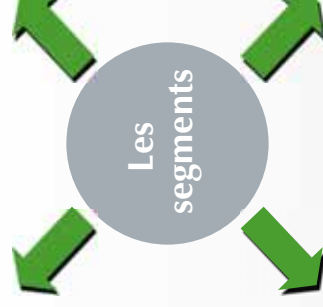
POSITIONNEMENT DU PARC

Activités agro-industrielles à forte valeur ajoutée

Sociétés de production marocaines

Orientées export :

- **Agro-industries :**
 - ✓ produits élaborés, surgelés, frais sous vide, transformés,
 - ✓ abattage et découpe de viande d'ovin.
- Opérateurs de la filière de l'oléiculture.
- **Stations de conditionnement** (agrumes et dérivés, olives et dérivés, épices) et d'embouteillage



Sociétés de logistique

- Entreprises spécialisées dans les flux à température dirigée.
- Entreprises généralistes de la logistique.

Sociétés de services

- Traçabilité
- Certification qualité
- Formation et R&D

Opérateurs étrangers

- **Crossistes en fruits & légumes européens :** à la recherche d'approvisionnements sécurisés et maîtrisés.
- **Entreprises de transformation** de pommes de terre, légumes surgelés, agrumes.

LOCALISATION DE SITE

En périphérie d'un bassin agricole : Berkane

Les axes de développement majeurs

1

Zone de regroupement de l'offre, de production et de transformation

- Regroupement de l'offre dans une logique marché de gros.
- Délocalisation et création de nouvelles stations de conditionnement en agrumes.
- Délocalisation et développement d'agro-industries (épices, huiles de table,...).

Zone logistique

- Plateforme de stockage et d'éclatement pour approvisionner les GMS et la restauration hors foyer
- (tourisme notamment), la captation des flux importés et le regroupement des productions locales pour l'exportation.
- Entrepôts et plates-formes pouvant servir à concentrer les flux exports (containers) et les flux imports.

Zone de compétence et de service

- Centre d'appui technique et de recherche et développement.
- Pôle de service : aide à la mise en place des compétences et des outils liés à la traçabilité (marché export).
- Pôle d'excellence de certaines filières avec la possible création d'une maison de l'agrumes.

2

3

POSITIONNEMENT PRIX

Tarifcation cible : des pratiques agressives

Les données ci-dessous sont communiquées à titre indicatif



Tarifs* observés - entrepôts	
Sites	Prix de location (€/m ² /an)
Casablanca	53
Tanger	64
TMSA	58
Moyenne	58
Décote cible	24,1%
Tarif cible Selouane	44

Tarifs* observés - business	
Sites	Prix de location (€/m ² /an)
Casablanca	117
Tanger	96
TMSA	62
Moyenne	92
Décote cible	34,7%
Tarif cible Selouane	60

Tarifs* observés – unités de production	
Sites	Prix de location (€/m ² /an)
Casablanca	58
Tanger	64
TMSA	59
Moyenne	60
Décote cible	26,4%
Tarif cible Selouane	44

* Hors taxes et hors frais de gestion

MEMORANDUM D'INFORMATION

Placement des zones d'activités de la Région de l'Oriental

PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Programme d'aménagement indicatif



Surfaces aménagées

La base foncière objet de l'opération d'aménagement et de valorisation du parc agro-industriel de Boughriba est d'une superficie de 58,5 ha avec d'importantes possibilités d'extension (environ 231 ha au total incluant les 58,5 ha).



Tertiaire : 16 ha

Agro-industrie : 20 ha

Habitat : 11,5 ha

Déchets : 2,5 ha

Programme

de valorisation indicatif

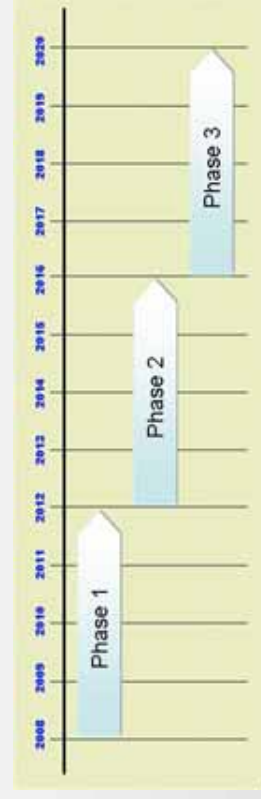
Équipements publics

- voirie
- espaces vert
- parking
- ...

&

Calendrier global de l'opération

Les données déclinées ci-dessous constituent les hypothèses de l'étude de préaisabilité. Elles ne sont données qu'à titre indicatif et sont sujettes à adaptation en fonction de la demande.



Chaque phase se subdivise en 2 étapes :

- ✓ l'étape d'aménagement : de 6 mois à 12 mois.
- ✓ l'étape de construction et commercialisation : +/- 3 ans.

PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Les avantages octroyés pour la réalisation du programme d'investissement

Charte de l'Investissement



Satisfaction de l'un ou plusieurs des critères suivants



Les avantages octroyés



Dépenses d'infrastructures externes	Dépenses d'acquisition du terrain	Frais de formation du personnel
Participation de l'Etat dans la limite de 5% du montant global du programme d'investissement	Participation de l'Etat dans la limite de 20% du coût du terrain	Participation de l'Etat dans la limite de 20% des dépenses engagées dans la formation professionnelle
<ul style="list-style-type: none">Ces avantages ne peuvent être cumulés que si la participation totale de l'Etat ne dépasse pas 5% du montant global du programme d'investissement.Lorsque le projet d'investissement est prévu dans une zone suburbaine ou rurale la participation de l'Etat peut atteindre 10% du montant global du programme d'investissement.		

* Soit MAD 200 millions

PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Éléments de coûts

Accès au foncier

3 formules envisageables...

Location

Cession

Formule mixte

... selon les termes à définir par la convention d'aménagement.

TRI prévisionnel

Le TRI prévisible pour les investisseurs pour cette opération se situe entre 9% / 11% sur un horizon de 35 ans, selon un prix de sortie de 60 à 80 Euro au m² / an (location), en fonction du prix final et de la répartition des occupations.

PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS DE FINANCIERS

Coûts de viabilisation

Une première estimation des coûts de viabilisation in site et hors site fait ressortir les éléments suivants :

In site

Désignation des travaux	Montant (EUR HT)			Total
	1 ^{ère} tranche 24,5 ha	2 ^{ème} tranche 18,5 ha	3 ^{ème} tranche 15,5 ha	
Terrassement/ Voirie / Assainissement	4 000 000	3 600 000	1 800 000	8 400 000
Electricité / téléphone	1 500 000	900 000	930 000	3 330 000
Eau potable	300 000	68 000	32 000	400 000
TOTAL	5 800 000	3 568 000	2 762 000	12 130 000

Hors site

Désignation des travaux	Montant (EUR HT)			Total
	1 ^{ère} tranche 24,5 ha	2 ^{ème} tranche 18,5 ha	3 ^{ème} tranche 15,5 ha	
Terrassement/ Voirie / Assainissement	370 000	-	-	370 000
Electricité / téléphone	1 800 000	-	-	1 800 000
Eau potable	2 500 000	-	-	2 500 000
TOTAL	4 670 000	-	-	4 670 000

Les montants ci-contre ont été estimés lors de l'avant projet Sommaire sur la base de ratios observés pour des projets similaires.

Source : CID

MEMORANDUM D'INFORMATION

Placement des zones d'activités de la Région de l'Oriental

PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Environnement fiscal

TVA sur investissement

Les taux applicables sont de :

- **14%** pour les travaux et opérations de transport
- **20%** pour les services tels que les études, le pilotage, la maîtrise d'ouvrage déléguée ou les frais de communication.
- **7%** pour certains services et produits tels :
hydrocarbures, aliments de bétail,

Impôt sur les sociétés

- **Taux normal : 30%**.
- **Taux préférentiel** de 17,5% pour les entreprises implantées dans les provinces de Berkane, Nador, Oujda-Angad
- **Exonération totale** de l'impôt sur les sociétés pendant 5 ans et une réduction de 50% au delà de cette période applicable au chiffre d'affaires à l'export,
↳ *Pour les entreprises exportatrices de services, ce régime fiscal ne s'applique qu'au chiffre d'affaires à l'export réalisé en devises.*

Fiscalité locale & conservation foncière

- **Taxe de lotissement** : due à la commune lors du lotissement d'une surface, elle est de **5%** maximum du montant des coûts de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement.
- **Taxe de construction** : due à la commune accueillant la construction, elle est de EUR 1,8 par m² de plancher construit
- **Taxe de morcellement** : 5% maximum de la valeur vénale du terrain morcelé.
- **Taxe de protection civile** :
EUR 0,18 par m² loti et
EUR 0,18 par m² de plancher construit.

PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

Principes d'aménagement (1/2)

Au vu de l'éloignement du site par rapport aux zones urbaines, l'aménagement doit prévoir l'ensemble des constituantes nécessaires à la création d'un réel lieu de vie au sein du périmètre prévu pour l'aménagement du parc agro-industriel.

Cela suppose l'intégration de structure de

- bureaux,
- restauration,
- parking / zone TIR / hangar de manutention,
- zone logistique pour l'entreposage des conteneurs,
- accès au site et desserte in site de qualité pour assurer la fluidité du trafic (véhicules légers et lourds).

Les propositions d'aménagement suivantes peuvent être retenues

- Programmation de pôles de services, constituant des éléments de centralisation, de repérage et de rencontre.
- Répartition des zones de services proportionnellement à la réalisation des différentes tranches du parc agro-industriel.
- Programmation d'une zone d'habitat de type villa ou pavillon (RC + 2) destinée à l'accueil des techniciens et cadres travaillant sur le site.
- Programmation d'accès directs depuis la RN2 aux zones de services et d'habitat d'une part et à la zone de travail d'autre part.

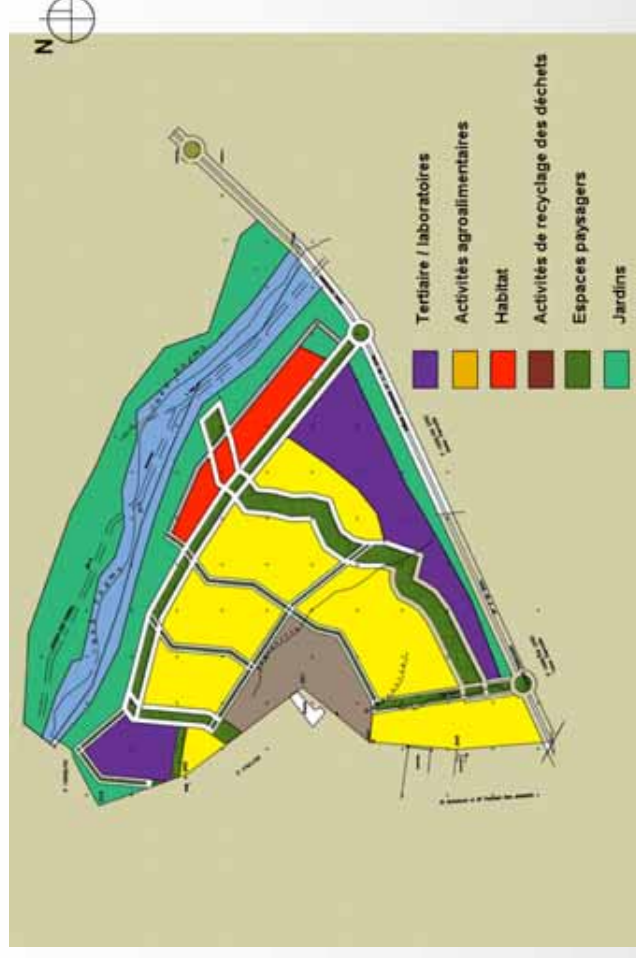
La mise en valeur du site doit passer par une accentuation de son attractivité à travers des équipements et réseaux de qualité, un traitement spécifique des accès aux **différentes zones du parc (services, travail et habitat) et des espaces publics préservant le cadre de vie.**

PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

Principes d'aménagement (2/2)

- Zoning du territoire :
 - ✓ Zone dédiée aux activités tertiaires : 16 ha
 - ✓ Zone dédiée aux activités agro-alimentaire : 20 ha
 - ✓ Zone dédiée à l'habitat : 11 ha
 - ✓ Zone dédiée au retraitement des déchets : 2,5 ha
- Aménagement selon une répartition parcellaire de grande taille et non pas par îlots.
- Intégration des espaces publics dans le site au moyen d'une coulée verte s'étirant du nord au sud du site et le divisant en deux zones distinctes. Cette séparation permet d'envisager un Regroupement des implantations en fonction de leur taille et leurs besoins.
- Occupation des sols envisagée pour les activités industrielles de 50%.
- Taille modulable des parcelles de manière à permettre une adaptabilité des surfaces aux types d'activités à implanter : opérateurs agro-industriels, services tertiaires, laboratoires agricoles,...
- Enclavement des grandes unités industrielles par une ceinture verte pour la préservation visuelle du site.
- Implantation des zones d'habitat en bordure de l'oued au nord est du site.

Schéma général d'aménagement : organisation fonctionnelle



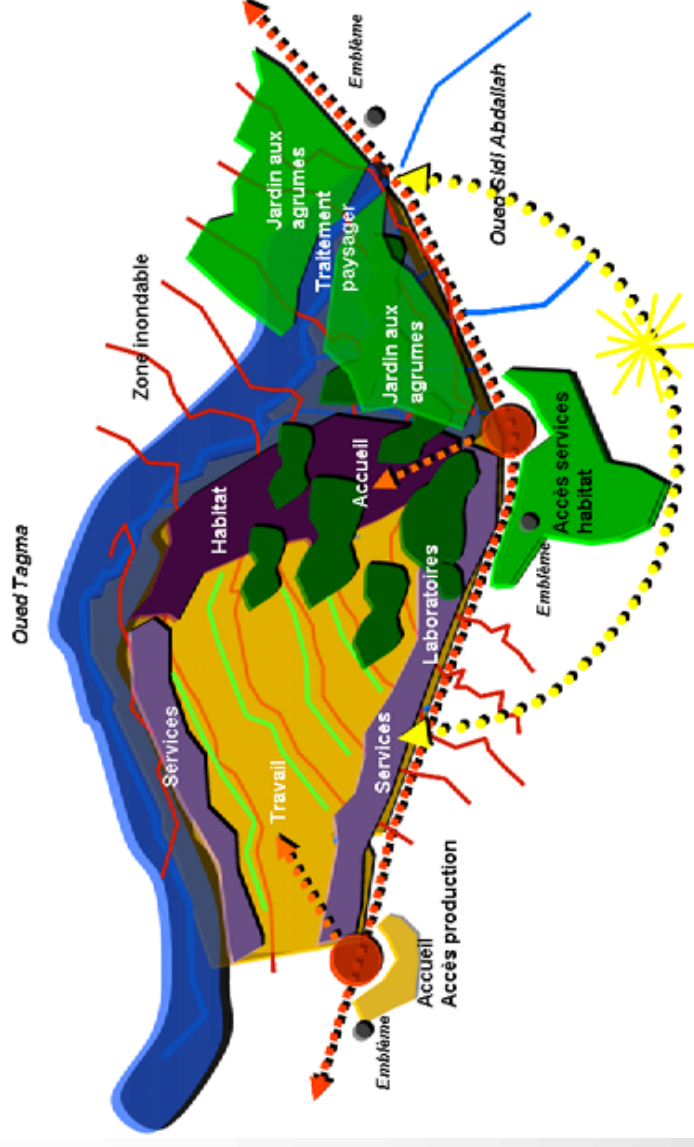
PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

Traitement paysager

Le site étant attenant à la RN2, l'aménagement de la **façade sud** du site doit permettre une **identification rapide du site** avec un traitement paysager devant jouer **le rôle de vitrine et connoter la ruralité et le terroir**.

- S'appuyer sur les atouts naturels du site pour sa valorisation :
 - ✓ Oueds
 - ✓ Espaces boisés
- ... ainsi que sur les **thématiques phares** de la Région pour constituer une **vitrine au site** et introduire la zone d'activités dans le territoire.
- Recourir aux produits du terroir régional pour la signalisation (emblème, affiche,...)
- Développer des parcs à thème : jardins aux agrumes
- ...

Caractéristiques d'aménagement : les fonctions possibles



PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

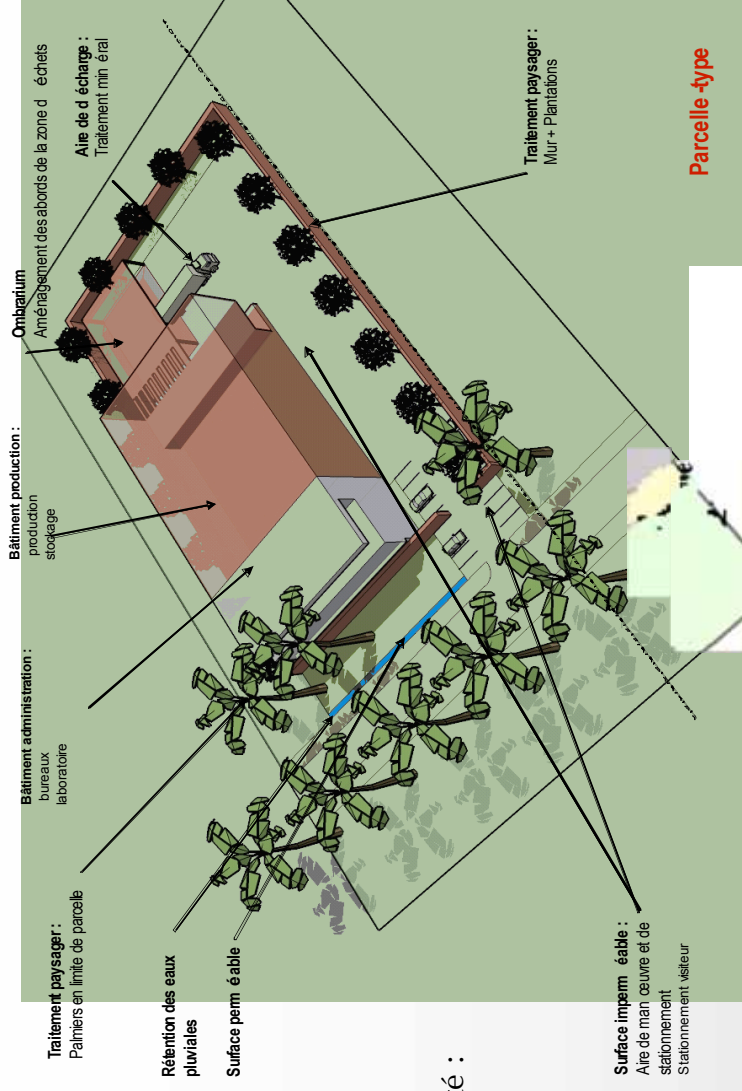
Pré programme d'aménagement (1/2)

Les unités de production à développer doivent être en mesure de répondre à une demande variée.

Il est possible de procéder à un découpage parcellaire pouvant se calquer sur le modèle suivant :

- Unités de production de grande capacité : parcelles industrielles de 3 500 à 7 000 m².
- Unités de production à moyenne capacité : parcelles industrielles de 1 700 m².
- Unités tertiaires et laboratoires de petite capacité : bâtiments flexibles de 2 400 m² et plateaux modulables de 600 m².
- Unités de stockage des matières premières.
- Equipements de traitement des déchets, des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Parc industriel / Parcelle type / 3 500 m² bureau + production



PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

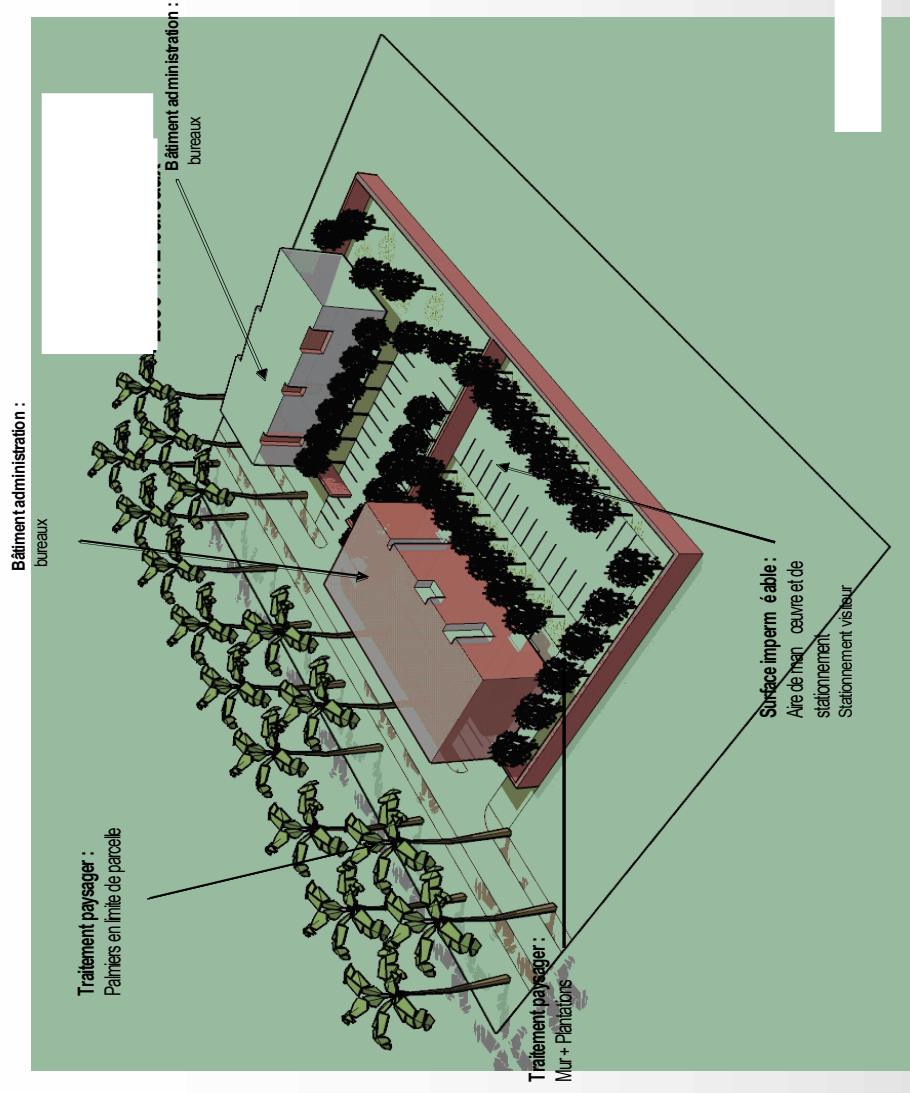
Pré programme d'aménagement (2/2)

Hormis les parcelles dédiées à l'accueil d'unités de production, devront être prévues :

- des parcelles dédiées aux activités de services
- des parcelles dédiées à l'accueil d'habitation pour :

- ✓ fixer une partie de la population sur la zone d'activités, à proximité du lieu de travail.
- ✓ contourner la problématique de desserte du site depuis la ville de Berkane.

Parc industriel/ Parcelle type tertiaire / 2 500 m² bureaux

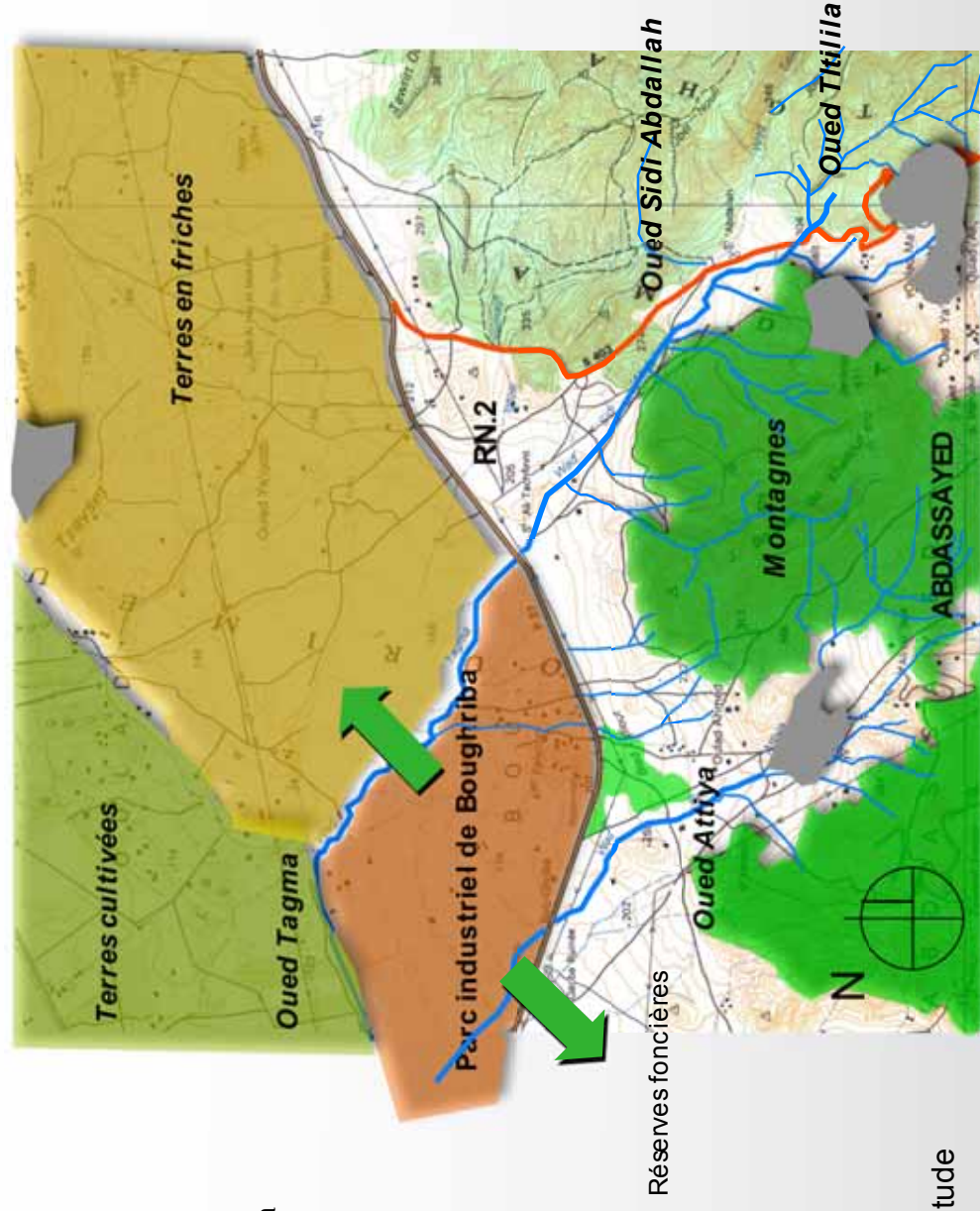


PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

Foncier mobilisable

- Des réserves foncières ont été préalablement identifiées pour accueillir les éventuelles extensions à la zone d'activités.
- La superficie du site s'établit sur une première base foncière de 58,5 ha qui pourra être étendue sur environ 170 ha supplémentaires au nord est et au sud est de l'actuel site, le long de la RN2.

Identification des extensions possibles



➔ Possibilités d'extension à l'étude