



# MÉMORANDUM D'INFORMATION PARC INDUSTRIEL DE SELOUANE

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

# TABLE DES MATIÈRES

Localisation du site .....	3
Caractéristiques du site.....	4
L'offre de zones d'activités dans l'Oriental.....	5
La demande de zones d'activités dans l'Oriental .....	7
Positionnement du parc.....	9
Positionnement prix .....	11
Programmation et éléments financiers.....	12
Plan de développement indicatif.....	17

## LOCALISATION DU SITE

En périphérie d'un centre économique : Nador

### La ville de Nador

Le parc se situe à 10 km à l'Est de la ville de Nador dans la Commune de Selouane. La ville portuaire de Nador est située à l'extrême Nord-Est du Maroc dans la région du Rif oriental en bordure de Méditerranée. Elle est le **chef lieu de la Province de Nador** est fait partie de la Région de l'Oriental, dont la capitale est Oujda.

La Province de Nador est délimitée par la Méditerranée au Nord, la Province de Berkane à l'Est, la Province d'Al Hoceima à l'Ouest et les Provinces de Taourirt et Taza au Sud.

La ville de Nador est desservie par la RN2 qui la relie à Berkane et Oujda (en cours de réaménagement en voie express) et par la rocade méditerranéenne reliant Tanger à Saïdia.

Nador est un **carrefour** par lequel transitent les productions de la Région destinées à l'export grâce à la **plateforme d'exportation** constituée par le port de Nador Beni-Ansar.



Les provinces de l'Oriental :

NADOR
TAOURIRT
FIGUIG
JERADA
OUJDA
BERKANE

# CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Proximité urbaine : un faire-valoir

## Données descriptives

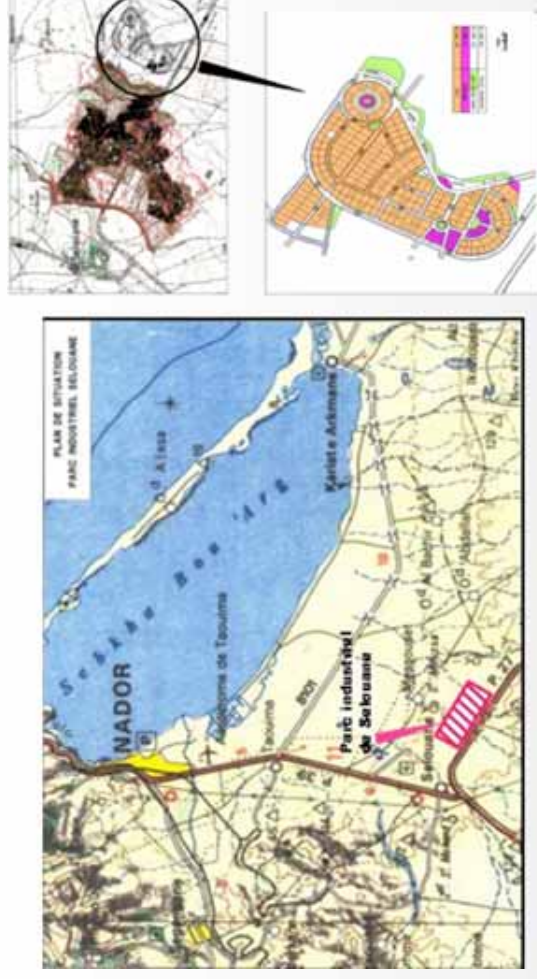
La superficie dédiée à l'aménagement du site **s'étend sur 72 ha**. Le site est propriété de la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service de la ville de Nador.

### Le site bénéficie de la proximité avec :

- une zone d'habitation offrant des possibilités d'hébergement pour les futurs utilisateurs, en plus du centre ville de Nador.
- une antenne universitaire comptant :
  - ✓ plus de 2 000 étudiants
  - ✓ 12 filières fondamentales (Sciences, informatiques, langues...)

## Données foncières

- le terrain destiné à accueillir le site industriel est la propriété de la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service de Nador, objet du titre foncier n°10702/11.
- des extensions ont été identifiées.



# L'OFFRE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS L'ORIENTAL

Vue d'ensemble



L'offre est orientée principalement vers une cible de PME / PMI à vocation régionale ou orientées à l'export.

## Principales caractéristiques de l'offre dans la Région de l'Oriental

- superficie développée : 200 ha.
- taux de valorisation des ZA : 50% environ.
- rareté et cherté du foncier aménagé.

## Infrastructures industrielles aménagées dans la Province de Nador

- une superficie globale de 29 ha .
- 106 lots, entièrement attribués.
- une pépinière d'entreprises de 7 000 m<sup>2</sup> a été aménagée dans la ville de Selouane.

## Panorama des infrastructures d'accueil industriel de Nador

Nom	Etat	Superficie	Nb de lots	Lots disponibles	Aménageur
Nador/Selouane 1	Aménagé	17	24	0	CDG
Nador/Selouane 2&3	Aménagé	12	82	0	ERAC
Pépinière Selouane	Aménagé	7 000 m <sup>2</sup>	66	6	MCI / Commune

Source : Ministère du Commerce, de l'Industrie et des Nouvelles Technologies

# L'OFFRE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS L'ORIENTAL

Une offre à compléter

Caractéristiques de zones d'activités à Nador

Leviers de création de valeur à offrir aux opérateurs

Valorisation insuffisante des zones d'activités

Liés au regroupement des opérateurs

+

Spéculation



- Échange de compétences
- Mutualisation
- Réaffectation des locaux actuels

+

Positionnement difficilement identifiable

Liés aux atouts du site

- Valeur ajoutée apportée par le gestionnaire du site
- Desserte de qualité (proximité RN2)
- Proximité du port de Nador

# LA DEMANDE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS L'ORIENTAL

Un fort potentiel à exploiter

## Facteurs d'insatisfaction des opérateurs

- éparpillement des implantations industrielles
- accessibilité aux unités industrielles
- possibilités d'extension limitées
- augmentation du prix du foncier
- qualité des infrastructures et aménagement in-site



Prédisposition à la relocalisation  
des unités industrielles  
dans le parc industriel de Selouane



Demande à satisfaire  
dans l'immédiat

## Manifestation de l'intérêt des opérateurs

- forte demande enregistrée auprès de la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service de Nador
- 40 projets\* industriels portés par des investisseurs nationaux et étrangers en attente d'une zone d'activités

\* Source : Chambre de Commerce, d'Industrie et de Service de Nador

# LA DEMANDE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS L'ORIENTAL

Perception et attentes des opérateurs

## Perception des investisseurs : pôle industriel régional

### Position géographique

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

## Une perception globalement favorable

### Environnement économique

- Dynamisme économique et industriel avec les matériaux de construction et la métallurgie comme secteurs phares
- Forts besoins générés par les projets touristiques
  - ✓ mobilier
  - ✓ équipements
  - ✓ matériaux de construction

## Attentes des opérateurs : une 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**.



# POSITIONNEMENT DU PARC

Site généraliste dédié aux activités industrielles légères

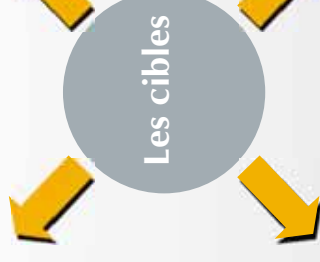
Le parc industriel de Selouane a une **vocation essentiellement industrielle**. Néanmoins, la proximité des ports de Nador et de Melilla représente une opportunité de diversification via un positionnement industriel et logistique.

## Scénario

- Site dédié à l'accueil de PME / PMI.
- Site généraliste, sans spécialisation prédéfinie, mais répondant à certaines caractéristiques :
  - ✓ industries de transformation
  - ✓ industries légères à forte valeur ajoutée et pouvant profiter de la proximité de l'antenne universitaire
  - ✓ industries peu polluantes
  - ✓ industries générant peu de nuisances
- Lots de taille modérée : 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>.

Entreprises manufacturières internationales

Services supports à l'industrie



PMI locales

Logistique industrielle

# POSITIONNEMENT DU PARC

Axes de développement

## Parc industriel de Selouane

### PMI locales

- Créer une offre permettant de relocaliser les sociétés implantées dans la province de Nador.
- Amorcer une première phase de remplissage du site.
- Cibler un secteur de prédilection : celui de l'industrie des matériaux de construction en raison de sa forte représentativité dans la Région.

### Logistique industrielle

- Profiter des opportunités offertes par le développement des infrastructures de communication (portuaires, ferroviaires, routières).
- Offrir un support logistique aux activités industrielles actuelles et futures de la Région.
- Constituer un facteur de développement et de maintien du tissu industriel régional.

### Entreprises manufacturières étrangères

- Cibler les entreprises de transformation légère françaises et espagnoles notamment fortement consommatrices de main d'œuvre (textile, assemblage électronique, équipement automobile et mécanique).

**Remarque :** l'automobile et l'électronique sont respectivement les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> secteurs faisant l'objet de délocalisations en Europe en 2005 et sont les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> secteurs d'investissements créateurs d'emplois.

### Services supports à l'industrie

- Asseoir le positionnement de la zone d'activités à travers l'implantation d'activités de services répondant aux besoins des opérateurs industriels régionaux :

- ✓ bureaux d'études,
- ✓ Banques, assurances,...
- ✓ fourniture d'équipements et matériels (machines outils, logiciels informatiques, maintenance,...).

# POSITIONNEMENT PRIX

Tarifcation cible : des pratiques agressives

*Les données présentées ci-dessus sont données à titre indicatif*



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

Tarifs* observés - bureaux	
Sites	Prix de location (€/m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> /an)
Casablanca	58
Tanger	64
TMSA	59
Moyenne	60
Décote cible	26,4%
Tarif cible Selouane	44

\* Hors taxes et hors frais de gestion

# PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Programme d'aménagement indicatif

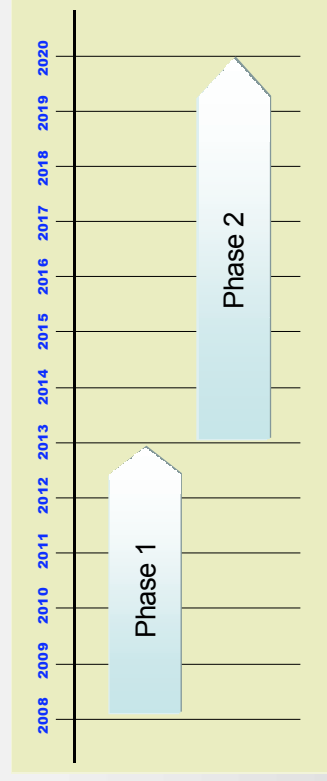
## Surfaces aménagées

La base foncière objet de l'opération d'aménagement et de valorisation du parc industriel de Selouane est d'une superficie de 72 ha. Le site comportera environ 174 lots de 2 000 à 4 000 m<sup>2</sup> sur une superficie nette de 50 ha.



## Calendrier global de l'opération

Les données déclinées ci-dessous constituent les hypothèses de l'étude de préféabilité, 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, à savoir :

- ✓ l'étape d'aménagement : de 6 mois à 1 an.
- ✓ l'étape de construction et de commercialisation : +/- 3 ans.

# PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

Avantages octroyés pour la réalisation du programme d'investissement

## Charte de l'Investissement



### Satisfaction de l'un ou plusieurs des critères suivants



### Avantages octroyés

Dépenses d'infrastructures externes

Participation de l'Etat dans la limite de 5% du montant global du programme d'investissement

Dépenses d'acquisition du terrain

Participation de l'Etat dans la limite de 20% du coût du terrain

Frais de formation du personnel

Participation de l'Etat dans la limite de 20% des dépenses engagées dans la formation professionnelle

- 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 EUR 45 à EUR 60 au m<sup>2</sup> / 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 <sup>ère</sup> tranche 19,5 ha	2 <sup>ème</sup> tranche 14 ha	3 <sup>ème</sup> tranche 16 ha	4 <sup>ème</sup> tranche 22,5 ha	
Terrassement/ Voirie / Assainissement	3 978 000	2 147 000	2 958 000	2 869 000	11 952 000
Electricité / téléphone	994 000	856 000	923 000	1 084 000	3 857 000
Eau potable	445 000	60 000	66 000	36 000	607 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 417 000</b>	<b>3 063 000</b>	<b>3 947 000</b>	<b>3 989 000</b>	<b>16 416 000</b>

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

### Hors site

Désignation des travaux	Montant (EUR HT)				Total
	1 <sup>ère</sup> tranche 19,5 ha	2 <sup>ème</sup> tranche 14 ha	3 <sup>ème</sup> tranche 16 ha	4 <sup>ème</sup> tranche 22,5 ha	
Terrassement/ Voirie / Assainissement	1 084 000	-	-	-	1 084 000
Electricité / téléphone	4 237 000	-	-	-	4 237 000
Eau potable	465 000	-	-	-	465 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 786 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 786 000</b>

Source : CID

# 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 m<sup>2</sup> de plancher construit
- **Taxe de morcellement** : 5% maximum de la valeur vénale du terrain morcelé.
- **Taxe de protection civile** : EUR 0,18 par m<sup>2</sup> loti et EUR 0,18 par m<sup>2</sup> de plancher construit.



## LA DEMANDE DE ZONES D'ACTIVITÉS DANS L'ORIENTAL

Un fort potentiel à exploiter

L'aménagement se déploiera sur une superficie de 72 hectares selon un phasage qui reste à convenir avec l'aménageur développeur en fonction de l'écoulement des lots aménagés.

L'aménagement du site doit suivre un développement coordonné et cohérent avec l'antenne universitaire, le projet de ville nouvelle et la zone industrielle historique de Selouane.

### La programmation des aménagements doit prévoir la construction de

- unités industrielles,
- bureaux,
- entrepôts,
- 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 industriel.

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 du ou des accès à la zone d'activités industrielles et des espaces publics préservant le cadre de vie.

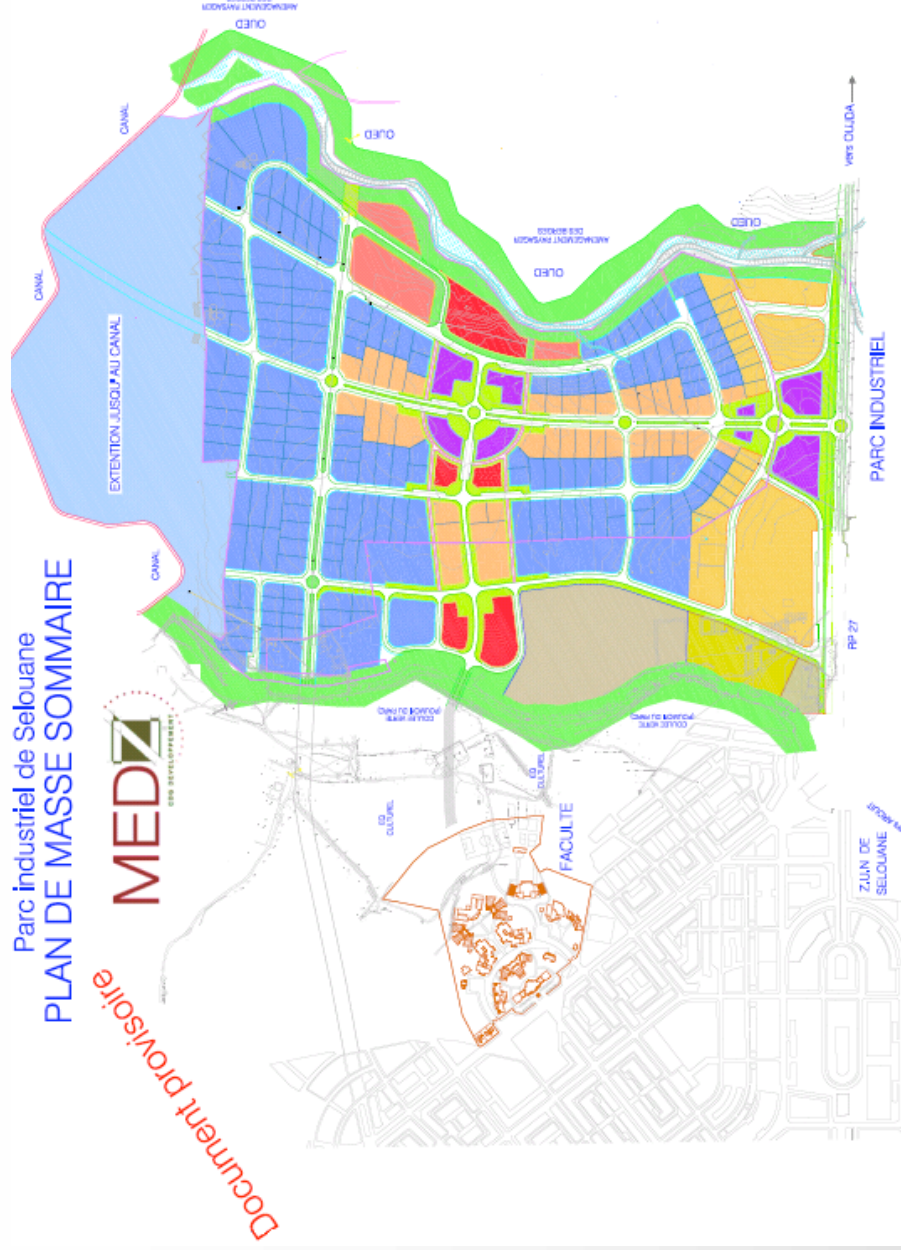
# PLAN DE DÉVELOPPEMENT INDICATIF

Principes d'aménagement



## Préprogrammé d'aménagement

### Parc industriel de Sebouane PLAN DE MASSE SOMMAIRE



#### Légende :

	Zone à traitement d'effluents
	Zone commerciale
	Zone Industrielle PME-PMI
	Zone de services
	Pépinière d'entreprise
	Recherche et développement Services
	Plate-forme logistique
	Parc T.I.R.
	Station services
	Espaces verts
	PARCELLE ACQUISE
	VOIRIE DU P.A.