

ROYAUME DU MAROC



Appel à Manifestation d'Intérêt

N° 01/AMI/MICEVN/DIICTRD/2021

**Sélection du partenaire pour l'aménagement, la
commercialisation et la gestion du Parc Industriel
Locatif des Habous – Province de Mediouna**

Région de Casablanca-Settat

Note de présentation

Juin 2021

Table des matières

| | |
|---|---|
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 2. CONTEXTE | 4 |
| 3. OBJECTIFS GENERAUX..... | 4 |
| 4. PROJET DE PARC INDUSTRIEL LOCATIF DES HABOUS..... | 5 |
| 4.1 Présentation du projet | 5 |
| 4.2 Localisation du projet de Parc Industriel Locatif des Habous..... | 5 |
| 4.3 Statut juridique..... | 6 |
| 4.4 Concept | 6 |
| 4.5 Positionnement | 7 |
| 4.6 Business Model | 7 |
| 5. LE CADRE CONTRACTUEL PREVU PAR LA CONVENTION DE PARTENARIAT | 7 |
| 5.1 Obligations du partenaire | 7 |
| 5.2 Contribution de la partie publique..... | 8 |
| 6. GESTION DU PARC INDUSTRIEL LOCATIF DES HABOUS..... | 8 |

1. PREAMBULE

Dans le cadre du Plan d'Accélération Industrielle, le Ministère de l'Industrie, du Commerce, de l'Economie Verte et Numérique a adopté une stratégie pour le développement de projets de Parcs Industriels Locatifs Intégrés (PIL) au niveau de tout le Royaume, afin de répondre aux besoins des entreprises industrielles et leur offrir un cadre propice pour leur développement.

Les PIL, avec une offre immobilière industrielle locative accompagnée par un ensemble d'installations et de services notamment une logistique de pointe nécessaire à l'optimisation des flux générés par ces parcs, sont conçus pour dynamiser l'essor des filières industrielles marocaines et renforcer la compétitivité des différentes régions dans le domaine de l'industrie. En effet, le modèle locatif présente, notamment, l'avantage de contrecarrer la spéculation sur les terrains, d'atteindre des taux de valorisation élevés et de soulager la trésorerie des entreprises.

La proposition de valeur des PIL aux investisseurs s'articule autour des dimensions suivantes :

- **Offre immobilière** – location de surfaces brutes ou prêtes à l'emploi à des prix compétitifs.
- **Offre de service sur zone** – répondant aux principaux besoins des investisseurs et de leurs collaborateurs/personnels :
 - Services d'exploitation de la zone : maintenance des infrastructures, sécurité ;
 - Services généraux : télécoms, restauration, services de santé, banque, etc.
- **Guichet Unique administratif digital** – regroupant les différents services clés de l'Etat pour les investisseurs. Des antennes ou délégations de personnel de ces administrations seront regroupées dans un espace dédié au sein des PIL, notamment le CRI.
- **Offre logistique adaptée** – d'une part, une connectivité logistique optimale de la zone aux grands axes de transport nationaux (proximité maximale des grands ports et/ou aéroports, des axes autoroutiers) et d'autre part, une offre de services logistiques sur zone intégrée.
- **Cadre de vie et intégration à la ville** – sélection de terrains idéalement positionnés par rapport à la ville et interconnectés aux réseaux de transport publics

Les PIL se caractérisent par un mode de gestion spécifique. Ils sont le fruit d'un contrat entre l'Etat et un aménageur – gestionnaire sélectionné par l'Etat.

Les principales responsabilités de l'aménageur - gestionnaire sont :

- La conception, aménagement et développement de la zone selon les spécificités des secteurs auxquels la zone est dédiée ;
- L'exploitation de la zone et de l'ensemble des services proposés aux investisseurs, soit directement soit par externalisation à des prestataires spécialisés. Les services proposés devront répondre à un cahier des charges reprenant les grandes lignes de la proposition de valeur de la zone ;
- La commercialisation proactive de l'offre immobilière des PIL.

2. CONTEXTE

Le projet de Parc Industriel Locatif des Habous – Province de Mediouna 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 de la rareté et de la cherté du foncier industriel. Ce qui constitue un frein au développement du secteur industriel au niveau de Casablanca.

Ce projet s'inscrit aussi dans le cadre de la déclinaison du Plan d'Accélération Industrielle, en particulier dans son volet relatif au développement de projets de Parcs Industriels Locatifs (PIL) au niveau de tout le Royaume.

Ce projet a fait l'objet de signature en avril 2014, devant Sa Majesté le Roi Mohammed VI, d'une convention pour la mobilisation de l'assiette foncière pour sa réalisation entre le MICEVN, le Ministère des Habous et des Affaires Islamiques et la Wilaya de la Région de Casablanca-Settat.

3. OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif du présent Appel à Manifestation d'Intérêt est de sélectionner un partenaire qui sera chargé d'aménager, de commercialiser et de gérer le projet du Parc Industriel Locatif des Habous dans le cadre d'un schéma basé sur la location de l'assiette foncière au partenaire.

A cet effet, le partenaire procédera aux aménagements requis en vue de mettre en place une offre exclusivement locative au profit des industriels, ainsi qu'une offre de services à valeur ajoutée en fonction de la demande.

Le partenariat portera sur une durée de vingt-quatre (24) ans.

4. PROJET DE PARC INDUSTRIEL LOCATIF DES HABOUS

4.1 Présentation du projet

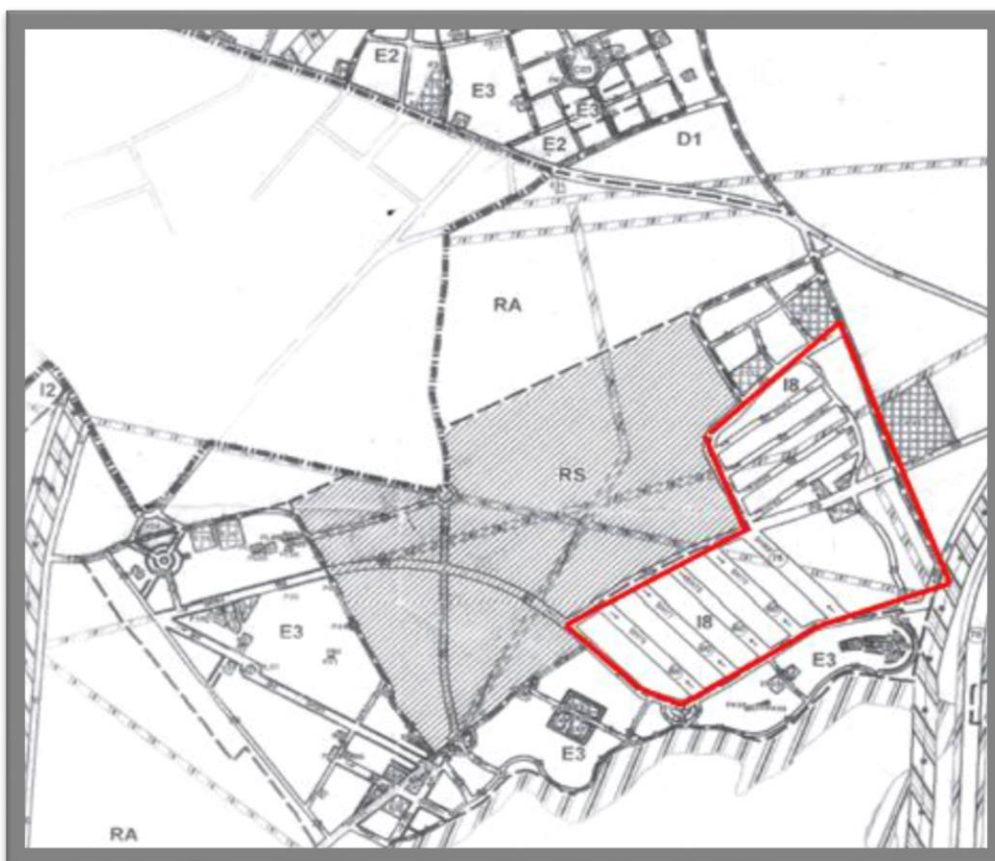
Le projet de Parc Industriel Locatif des Habous, situé dans la commune de Sidi Hajjaj Oued Hassar relevant de la province de Mediouna, s'étend sur une superficie de 142 ha 67a 13ca et bénéficie de plusieurs avantages :

- Situation stratégique importante en terme d'accessibilité, de mobilité et de positionnement ;
- 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 RN9 ;
- Bassin d'emploi important ;
- Grande superficie du site, adaptée aux activités industrielles.

4.2 Localisation du projet de Parc Industriel Locatif des Habous



Selon le plan d'aménagement communal de Sidi Hajjaj Oued Hassar : le terrain est situé dans la zone I8 : zone logistique.



4.3 Statut juridique

Le site, s'étendant sur une superficie 142 ha 67a 13ca, est un terrain totalement inscrit comme des Habous au profit de la Mosquée Hassan II de Casablanca.

Les titres fonciers du site sont 2213/C, 79164/C et 9618/D2.

4.4 Concept

Le partenaire devra proposer un concept d'aménagement du site répondant à ce qui suit :

- Mettre en place une offre industrielle et logistique adaptée aux besoins des industriels tant nationaux qu'internationaux, à des prix compétitifs, afin de capter le maximum du potentiel de marché ;
- Développer un parc à dominance industrielle permettant de tirer profit des atouts du projet en termes de localisation et de répondre à la 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 digital regroupant tous les services clés d'appui à l'investissement) ;

- Inciter les initiatives portant sur l'atténuation des impacts environnementaux (construction de stations d'épuration), sur la résilience climatique (construction d'ouvrages de prévention des inondations), sur l'efficacité des ressources (promotion des unités de valorisation des déchets) ainsi que sur l'utilisation des énergies renouvelables.

4.5 Positionnement

Le parc industriel sera un parc généraliste via la mise en place d'une offre diversifiée en termes de secteurs d'activités, de superficies et de typologie de l'offre (foncier, bâtiments relais) permettant de répondre à différents besoins dans différents secteurs d'activité.

4.6 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 trois catégories de produits :

- Des lots de terrains industriels viabilisés ;
- Des bâtiments industriels prêts à l'emploi ;
- Des commerces et équipements.

5. LE CADRE CONTRACTUEL PREVU PAR LA CONVENTION DE PARTENARIAT

5.1 Obligations du partenaire

En vertu de la convention de partenariat, le partenaire sera notamment responsable de :

- Réaliser les études détaillées complémentaires ;
- Obtenir les autorisations requises ;
- Réaliser les travaux d'aménagement in-site et hors site du Projet ;
- Commercialiser les lots (nus ou construits) du parc, à travers leur location aux industriels ou aux entreprises de services associés aux activités industrielles ;
- Assurer la gestion et la maintenance du parc pendant la durée totale de location (24 ans).

A noter que, conformément à la loi 47-18 relative aux nouveaux CRI, les demandes d'attribution de lots dans le PIL des Habous devront faire l'objet d'une approbation par la Commission Régionale Unifiée d'Investissement (CRUI).

5.2 Contribution de la partie publique

La partie publique sera responsable de :

- La mobilisation du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet ;
- L'octroi, en cas de besoin, d'une subvention d'équilibre au partenaire retenu à l'issue du processus de sélection de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, permettant la viabilité économique du projet.

6. GESTION DU PARC INDUSTRIEL LOCATIF DES HABOUS

Afin de garantir le maintien de la qualité des aménagements et des espaces communs et la qualité des services de base, il est prévu de confier au partenaire un rôle de gestion et d'animation couvrant les aspects suivants :

- La gestion des déchets ;
- Le nettoyage des espaces communs ;
- L'entretien du réseau d'éclairage public ;
- L'entretien et l'arrosage des espaces verts ;
- L'entretien et la maintenance des voiries ; et
- La sécurité privée : gardiennage, contrôle d'accès.
- L'animation du tissu industriel implanté dans le parc industriel réalisé, tels que notamment les services d'accueil et d'information, la gestion des réclamations, l'organisation d'évènements professionnels, la mise en réseau des professionnels, la sensibilisation aux enjeux de durabilité, de R&D, d'innovation et la promotion du parc.

Le partenaire est également appelé à développer, selon l'opportunité et en adéquation avec le positionnement du parc industriel et les besoins des industriels implantés, des services à valeur ajoutée en libre adhésion pour ces derniers (pouvant, selon le cas, être payants ou relevant de son rôle d'animation), tels que :

- La mise en place d'un guichet unique digital : regroupant les différents services clés de l'Etat pour répondre aux besoins quotidiens des investisseurs ;
- La fourniture de prestations supplémentaires et payantes lorsque l'opportunité et le besoin sont confirmés. Celles-ci pourraient porter, à titre indicatif, sur la mise en place d'une solution mutualisée pour le transport des employés, l'aide

au recrutement / formation, des services généraux mutualisés, une conciergerie de services, une restauration inter-entreprises, des services de santé (local sur place et visite régulière d'un médecin) ou d'autres services aux entreprises (notamment IT ou juridiques).

7. CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le calendrier de l'opération décliné ci-dessous est donné à titre indicatif et pourra être revu et adapté.

Toute modification apportée à ce calendrier sera partagée avec les candidats potentiels à l'Appel à manifestation d'intérêt.

| | Juin 2021 | | | | Juillet 2021 | | | | Août 2021 | | | | |
|---|-----------|----|----|----|--------------|----|----|----|-----------|--|--|--|--|
| | S2 | S3 | S4 | S5 | S1 | S2 | S3 | S4 | | | | | |
| Retrait des dossiers | | | | | | | | | | | | | |
| Dépôt des offres | | | | | | | | | | | | | |
| Sélection des offres | | | | | | | | | | | | | |
| Négociation et signature de la convention de partenariat | | | | | | | | | | | | | |