

Enquête sur l'immobilier logistique au Maroc : Résultats publiés

L'Agence Marocaine de Développement de la Logistique (AMDL) publie en partenariat avec l'Observatoire Marocain de la Compétitivité Logistique (OMCL) l'enquête sur l'immobilier logistique au Maroc.

Cette enquête a été réalisée auprès de 1000 entreprises, exploitant un immobilier logistique et réparties sur le territoire national sur la base d'un échantillon représentatif d'une population composée de 6.000 entreprises prestataires de transport et de logistique et de 12.000 chargeurs.

A travers un diagnostic de l'immobilier logistique en exploitation courant l'année 2021, cette enquête a permis de caractériser l'immobilier logistique à l'échelle nationale et des régions, de disposer de données relatives à son exploitation et de faire ressortir les principaux enseignements relatifs à son développement.

PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette enquête a permis de corroborer les principales orientations de la stratégie nationale logistique, parmi lesquelles l'investissement dans des zones logistiques régionales de structuration et de massification, l'importance de la multi-modalité, des entrepôts frigorifiques pour la souveraineté alimentaire - pour des flux optimisés et une logistique efficiente.

Elle a également permis de disposer d'un état des lieux de l'offre de l'immobilier logistique, dont le coût a certes baissé de +15% sur la dernière décennie, mais qui devra néanmoins être modernisé sur le plan des équipements et des processus.

D'où l'impérieuse nécessité d'accélérer le mouvement d'externalisation, aujourd'hui essentiellement mis en place par les grandes entreprises nationales et les grands groupes mondiaux - le reste du tissu économique encapsule actuellement les fonctions de la « supply chain », au détriment d'une meilleure productivité et compétitivité.

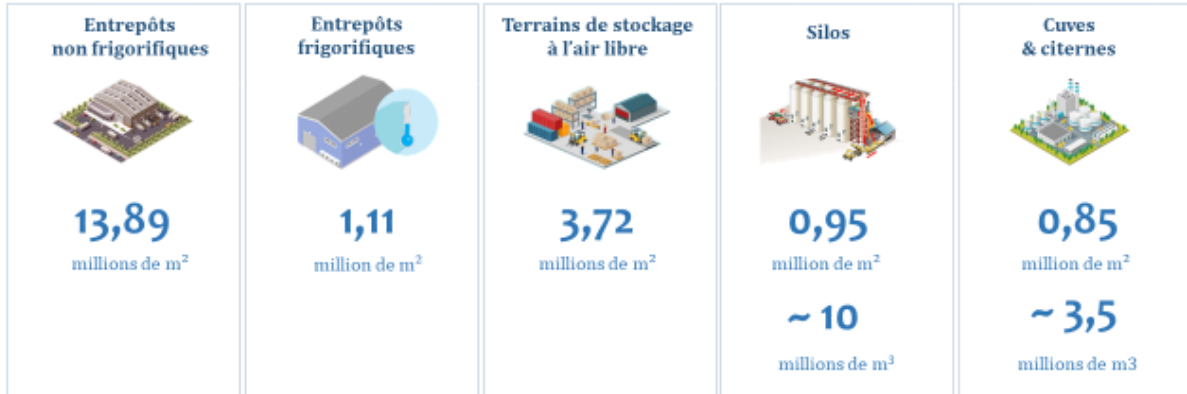
Enfin, elle établit le potentiel de l'investissement en immobilier logistique (les entrepôts), dans le cadre de cette séparation des activités, entre l'actif immobilier d'une part et la prestation logistique professionnelle d'autre part.

LES RESULTATS

L'enquête a ainsi permis d'estimer la surface totale de l'immobilier logistique au niveau national à +20 millions de m² totalisant ~13 000 unités logistiques, réparties en cinq types d'unités de stockage : les entrepôts non frigorifiques (~14 millions de m²), les entrepôts frigorifiques (+1 million de m²), les terrains de stockage à l'air libre (~4 millions de m²), les silos (~1 million de m² - x10 pour le volume en m³), les cuves et les citernes (~1 million de m² - x3.5 pour le volume en m³).



Surface totale estimée à **20,5 millions de m²** pour un total de **13 000 unités logistiques**



Ces surfaces bénéficient majoritairement d'une bonne accessibilité aux infrastructures de base, en dépit d'une faible implantation à proximité du rail. D'ailleurs, 67% des unités logistiques sont situées à moins de 5 km d'une autoroute, 60% se situent à moins de 50 km d'un port et 25% se trouvent à moins de 50 km d'un aéroport.

75% de ces surfaces d'entreposage sont exploitées pour compte propre avec une surface moyenne relativement modeste de 1 404 m²/unité, contre 25% seulement exploitées pour compte d'autrui avec une surface moyenne plus importante à 2 455 m²/unité.

L'enquête a également fait ressortir que seulement 40% de l'immobilier logistique au Maroc est exploité en mode location et que cette pratique est plus répandue chez les entreprises offrant le service d'entreposage pour le compte d'autrui.

Concernant l'externalisation des activités d'entreposage, le diagnostic a relevé un faible taux d'externalisation chez les PME, avec un taux de 5% d'entreprises qui ont recours à cette pratique contre 22% chez les grandes entreprises.

Par ailleurs, cette enquête révèle que l'emploi dans les activités de l'entreposage représente 18% de l'emploi global dans les activités de transport et de logistique au Maroc, avec 82 000 emplois directs soit en moyenne 4 personnes/1000m².

A la lumière des résultats de cette enquête et en dépit de sa bonne accessibilité aux infrastructures de base, l'offre fragmentée de l'immobilier logistique exploité au Maroc, dont la majeure partie est constituée d'entrepôts de classe C (92%), présente un défi de modernisation et de mise à niveau.

UNE FORTE CONCENTRATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE DANS L'AXE TANGER - CASABLANCA

Près de la moitié de la surface des entrepôts couverts est concentrée au niveau de la région de Casablanca-Settat, qui constitue avec les régions de Tanger-Tétouan-Al Hoceima et de Rabat-Salé-Kenitra 74% de la surface totale des entrepôts couverts à l'échelle nationale.

La plupart des régions ont une part de la surface de stockage exploitée pour compte d'autrui inférieure à 30%, seule la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima affiche une part d'environ 45% expliquée par :

- l'implantation de multinationales au niveau de la région, qui ont davantage recours à l'externalisation des activités logistiques ;
- le développement de parcs de nouvelle génération en location suite notamment aux initiatives menées par le Port de Tanger Med.

LES PROCHAINES ETAPES

Les prochains travaux de l'Agence et de l'Observatoire traiteront particulièrement des nouvelles tendances, liées à une double rupture, (i) celle des exigences de mobilité - le trafic au sein des villes est tel qu'il est urgent de trouver des modalités de séparation entre le transport des citoyens d'une part, et celui des marchandises de l'autre (ii) celle du e-commerce : avec pour enjeu une modification structurante des flux, du « retail » vers le client.

Pour de plus amples informations sur l'enquête, veuillez consulter la page officielle de l'AMDL sur LinkedIn

 [Agence Marocaine de Développement de la Logistique - AMDL](#)