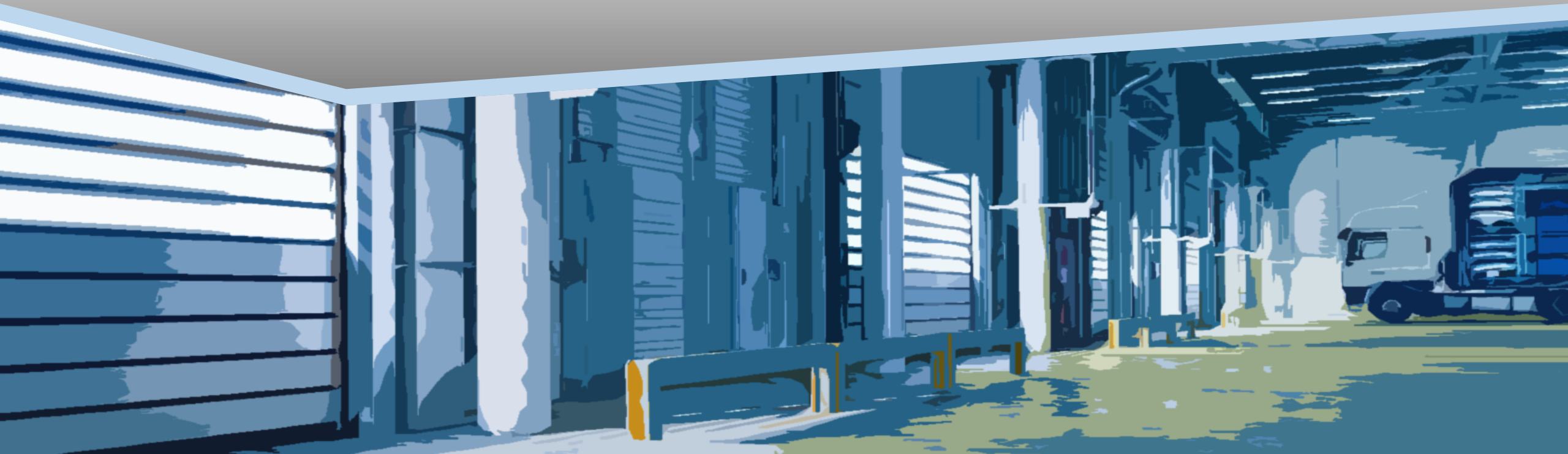




NOTE DE SYNTHÈSE

« ENQUÊTE SUR L'IMMOBILIER LOGISTIQUE AU MAROC »





MISE EN CONTEXTE

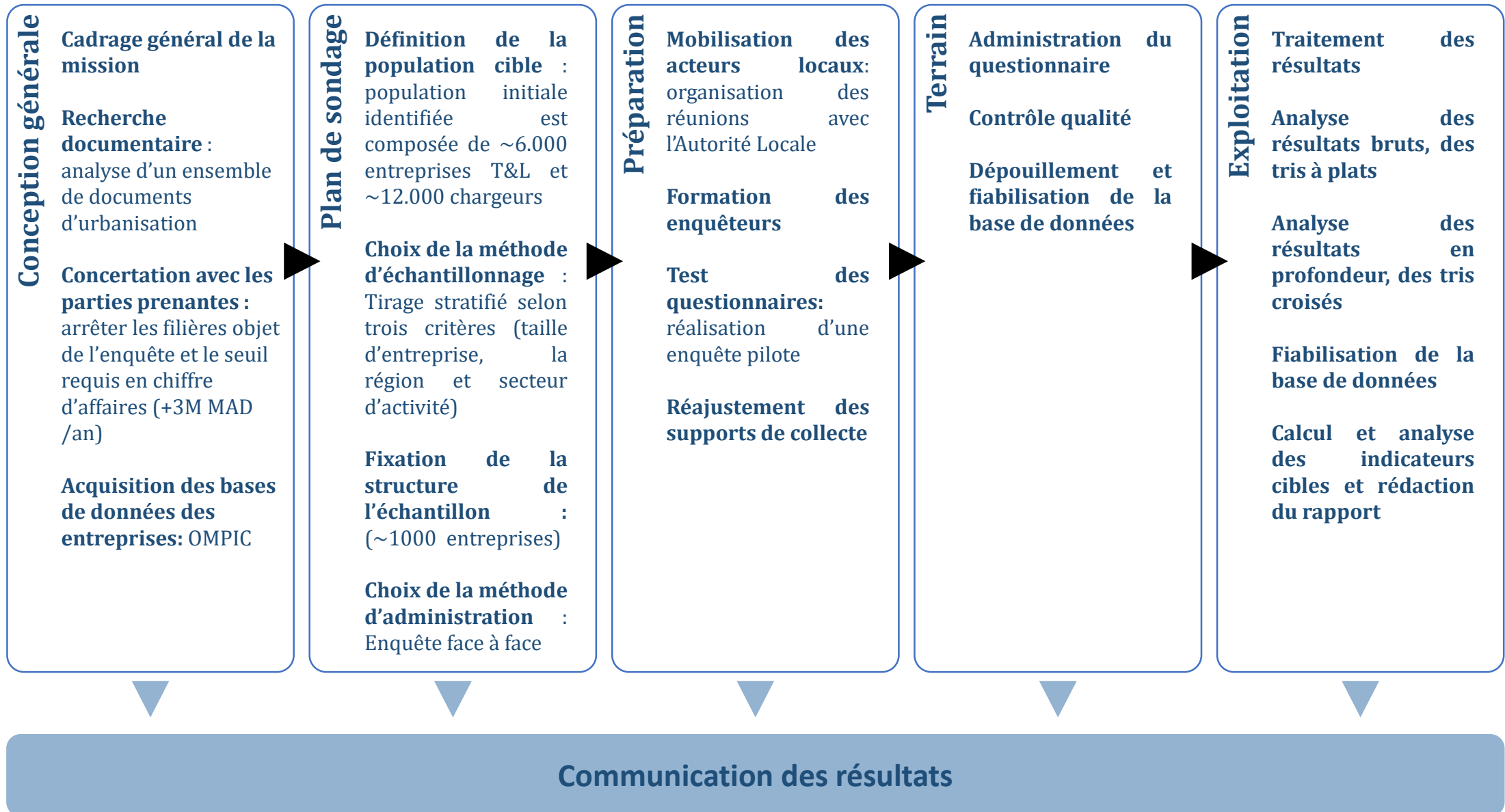
- ❑ La **stratégie nationale pour le développement de la compétitivité logistique** au Maroc vise, entre autres, à créer un **réseau intégré de zones logistiques** afin de **massifier et de mutualiser** les flux de marchandises et accompagner sur le plan logistique la mise en œuvre de certaines stratégies sectorielles
- ❑ Cependant , **l'immobilier logistique au Maroc se heurte à des contraintes économiques, urbanistiques et réglementaires** entravant son développement à savoir (i) la cherté du foncier (ii) la fragmentation de l'offre (iii) le déficit en normes et en règles de construction et d'exploitation
- ❑ D'autant plus que les données statistiques concernant les activités relevant de la logistique, à l'exception du transport, sont disparates et souvent diluées dans d'autres activités figurant dans la nomenclature comptable. Cette situation fait que ces données statistiques sont incomplètes et restent largement insuffisantes pour cerner ledit secteur et évaluer avec précision son poids économique



- ❑ Dans ce sens, l'Agence Marocaine de Développement de la Logistique et l'Observatoire Marocain de la Compétitivité Logistique ont réalisé, à travers le groupement Inetum Consulting et Claire Vision Consulting, une enquête de diagnostic pour quantifier et caractériser l'immobilier logistique en exploitation au Maroc. L'enquête terrain a été menée courant l'année 2021 auprès d'un échantillon de 1 000 entreprises réparties sur le territoire national



APERÇU MÉTHODOLOGIQUE ET ÉTAPES PARCOURUES





- ❑ Cette présentation expose les principaux indicateurs ressortis de l'enquête et elle est structurée en quatre grandes parties :

1. Vue d'ensemble de l'immobilier logistique en exploitation au Maroc

2. Focus sur les entrepôts frigorifiques et non frigorifiques

3. Focus régional

4. Enseignements



PANORAMA DES ANALYSES RÉALISÉES

- Les analyses réalisées ont porté sur deux grands volets :

Caractérisation de l'immobilier logistique au Maroc

Surface et
capacité de
stockage

Types d'unité
de stockage

Zones
d'implantation

Répartition
régionale

Degré de
Connectivité

Qualification
des entrepôts

Ancienneté

Caractérisation de l'exploitation de l'immobilier logistique au Maroc

Mode de
détention

Mode
d'exploitation

Niveau
d'occupation
des espaces

Externalisation

Coût de la
prestation

Degré
d'Équipement

Emploi



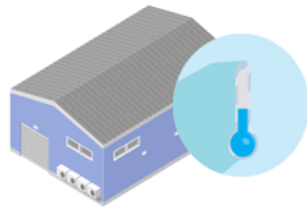
ELÉMENTS DE CADRAGE

L'enquête sur l'immobilier logistique au Maroc distingue **les unités de stockage** suivantes :

**Entrepôts
non frigorifiques**



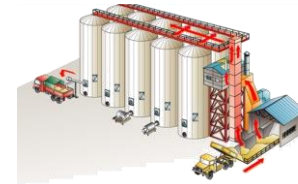
**Entrepôts
frigorifiques**



**Terrains de stockage
à l'air libre**



Silos*



**Cuves
& citernes****

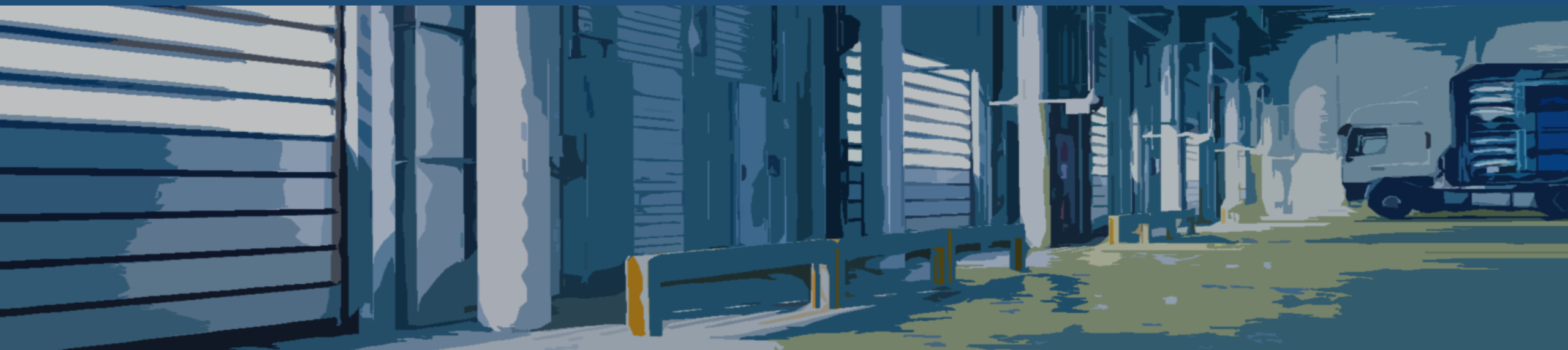


* Pour le stockage des vrac solides :
minerais ferreux et non ferreux, les
engrais, le ciment, la bauxite, le sable,
ou bien des produits alimentaires
(céréales, sucre brut), l'aliment du
bétail (tourteaux), des farines, etc.

** Pour le stockage des vrac liquides :
hydrocarbures (pétrole et produits
pétroliers), le GNL, les produits
chimiques et alimentaires (huiles,
mélasse), etc.



VUE D'ENSEMBLE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN EXPLOITATION AU MAROC





SURFACE & CAPACITÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

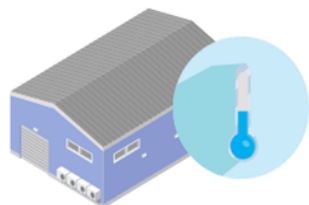
La **surface totale** de l'immobilier logistique au niveau national est estimée à environ **20,5 millions de m²** pour un total **13 000 unités logistiques**

Entrepôts non frigorifiques



13,89
millions de m²

Entrepôts frigorifiques



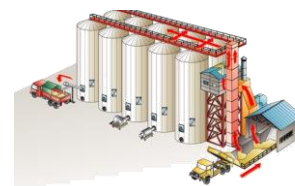
1,11
million de m²

Terrains de stockage à l'air libre



3,72
millions de m²

Silos



0,95
million de m²

~ 10
millions de m³

Cuves & citernes



0,85
million de m²

~ 3,5
millions de m³



ZONES D'IMPLANTATION DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

**Industrielles
et tertiaires**



68%

Rurales



23%

Résidentielles



8%

Les zones industrielles et tertiaires abritent plus des $2/3$ des surfaces dédiées au stockage au Maroc, néanmoins, **il est à noter un déficit en entreposage dans les périphéries des villes**



MODE D'EXPLOITATION DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE



Nombre d'unités

2 126
16%

10 951
84%

Surface de l'IL

5,22 millions de m²
25%

15,38 millions de m²
75%

Surface moyenne par unité

2 455 m² /Unité

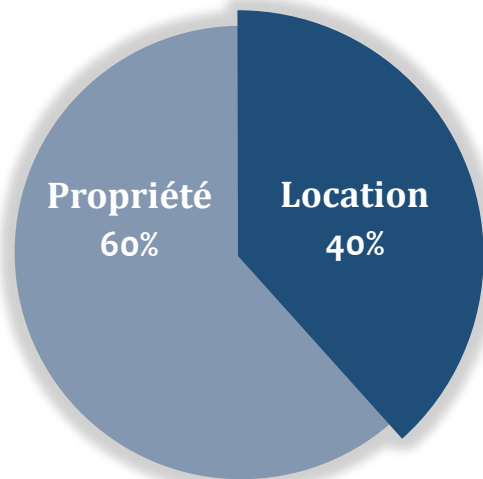
1 404 m² /Unité

- L'exploitation de l'immobilier logistique pour compte propre est majoritaire, néanmoins, l'exploitation pour compte d'autrui permet de massifier les flux et structurer l'offre



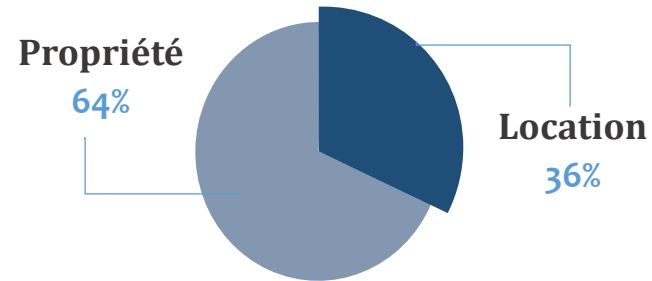
MODE DE DETENTION DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

Vue d'ensemble

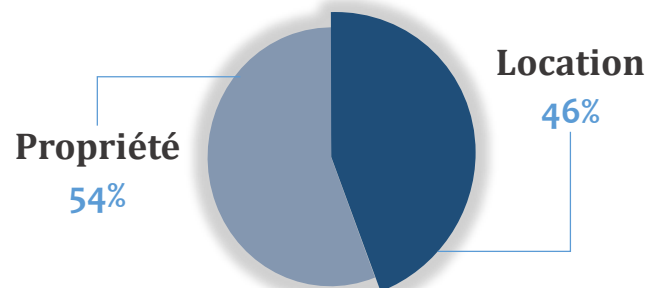


Seulement **40%** de l'immobilier logistique au Maroc est exploité en mode location

Unités exploitées pour compte propre



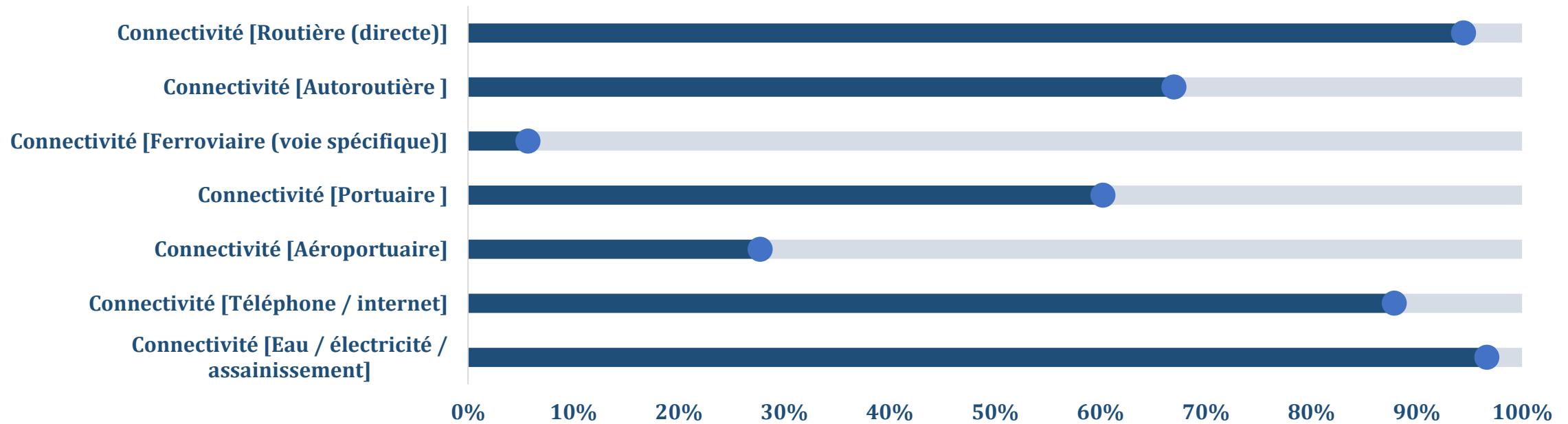
Unités exploitées pour compte d'autrui



- La pratique de location d'immobilier pour des fins logistiques est plus répandue chez les entreprises offrant le service d'entreposage pour compte d'autrui
- L'externalisation des prestations logistiques permet de dynamiser davantage le secteur de la promotion de l'immobilier logistique



DEGRE DE CONNECTIVITE



- **67% des unités logistiques** sont situées à moins 5 km d'une autoroute
- **60% des unités logistiques** se situent à moins de 50 km d'un port contre **25%** se trouvent à moins de 50 km d'un aéroport national
- **L'accès aux voies ferrées est limité à moins de 5% de l'immobilier logistique exploité au Maroc**

Bonne accessibilité aux infrastructures de base, néanmoins, une très faible implantation à proximité du rail



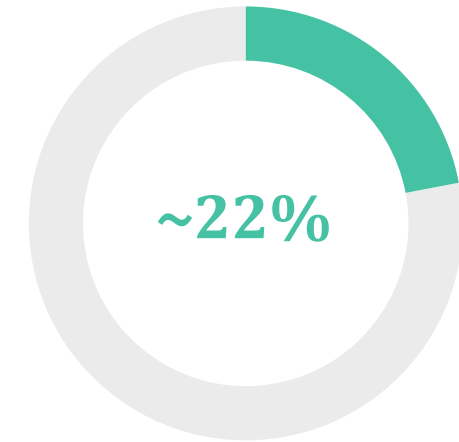
EXTERNALISATION DES ACTIVITES D'ENTREPOSAGE

Taux d'externalisation des activités d'entreposage selon la taille des entreprises



PME

Ce taux d'externalisation faible chez les PME est expliqué par le fait que le degré de maturité logistique des PME est encore limité



Grandes Entreprises

Ce taux d'externalisation est tiré principalement par les multinationales implantées au Maroc et les secteurs émergents où l'ingénierie logistique, l'optimisation et les exigences clients sont au centre de la préoccupation des managers



EMPLOI DANS LES UNITES DE STOCKAGE



82 000

emplois directs

4

personnes / 1 000 m²

Benchmark

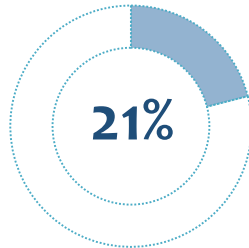
Cas de la France

2,5 à 3

personnes / 1 000 m²

Grace à une mécanisation et une automatisation des opérations au niveau des entrepôts

Unités exploitées pour compte d'autrui



17 000

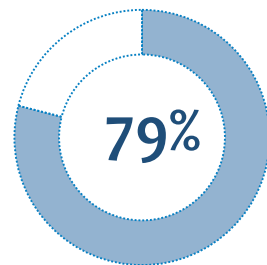
emplois directs

3,1

personnes / 1 000 m²

Les prestataires logistiques sont plus performants dans la gestion des entrepôts

Unités exploitées pour compte propre



65 000

emplois directs

4,2

personnes / 1 000 m²

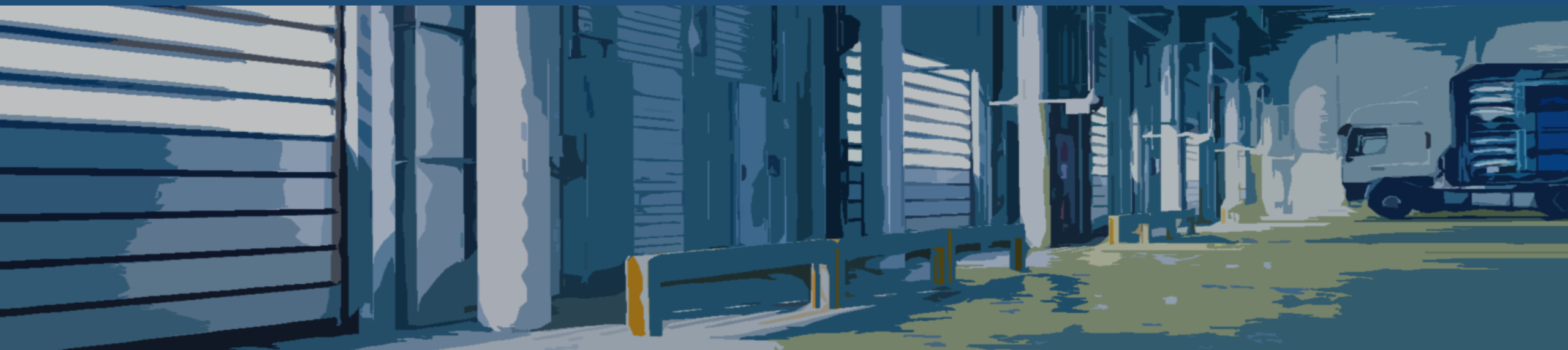
Les chargeurs dédient davantage de personnel à la gestion des unités



**L'externalisation
logistique
rapproche le
Maroc des
niveaux de
productivité des
pays avancés**



FOCUS SUR LES ENTREPÔTS FRIGORIFIQUES ET NON FRIGORIFIQUES



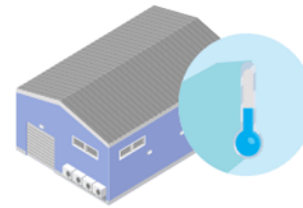


SURFACE & CAPACITÉ DE STOCKAGE

La **surface totale** des entrepôts couverts est estimée à **15 millions de m²** pour un total de **11 060 unités de stockage** avec une capacité de stockage de **126 millions de m³**



Entrepôts non frigorifiques



Entrepôts frigorifiques

Total

Nombre
d'unités

10 084
91%

976
9%

11 060

Surface
des unités

13,89 millions de m²
92,6%

1,11 million de m²
7,4%

15 millions de m²

Capacité
de stockage

117,5 millions de m³
93,3%

8,5 millions de m³ (Brut)
6,7%

126 millions de m³

Surface
moyenne

1 377 m²

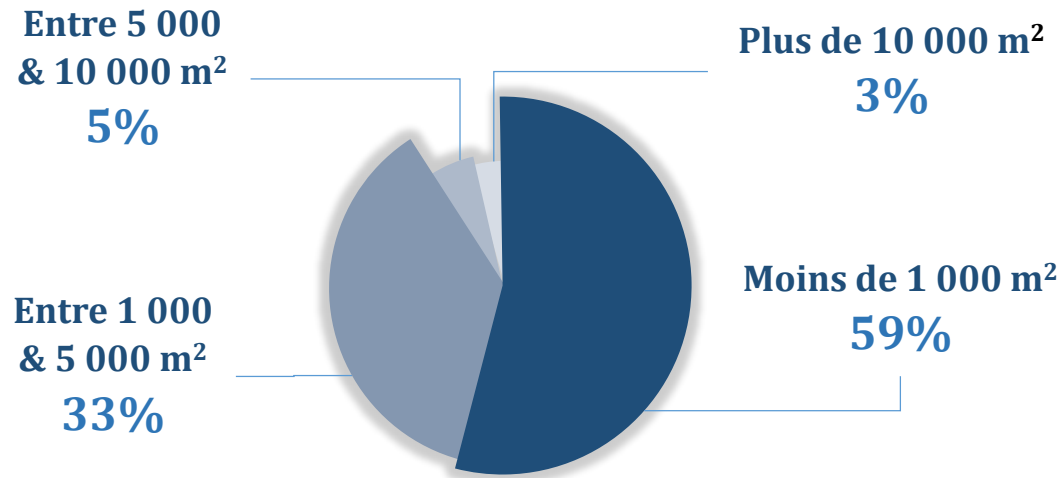
1 137 m²

1 360 m²



SURFACE & CAPACITÉ DE STOCKAGE

Répartition des entrepôts par tranche de surface



Une offre fragmentée des entrepôts

La majorité de l'offre dans le secteur de l'immobilier logistique est constituée d'entrepôts de petite taille, avec près de 60% d'entre eux ayant une superficie inférieure à 1 000m².

La surface moyenne par entrepôt au Maroc est de **1 360 m²**



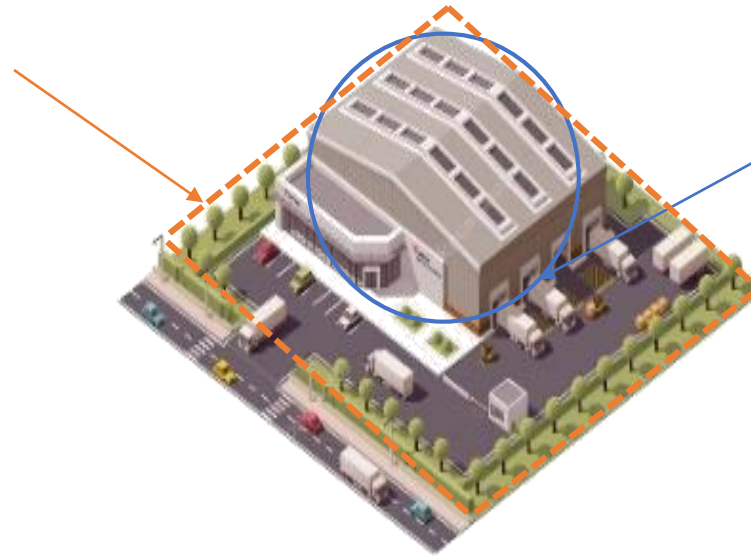
SURFACE & CAPACITÉ DE STOCKAGE

Précision

- Pour l'utilisation des entrepôts couverts, les entreprises doivent prévoir un espace de manœuvre pour la circulation des camions chargeant et déchargeant les marchandises. L'enquête a permis d'estimer la part d'espace de manœuvre par rapport à l'entrepôt couvert.

*Surface adossée à
l'entrepôt
(manœuvre des camions)*

1200 Ha
45%



*Surface couverte
de l'entrepôt*

1500 Ha
55%

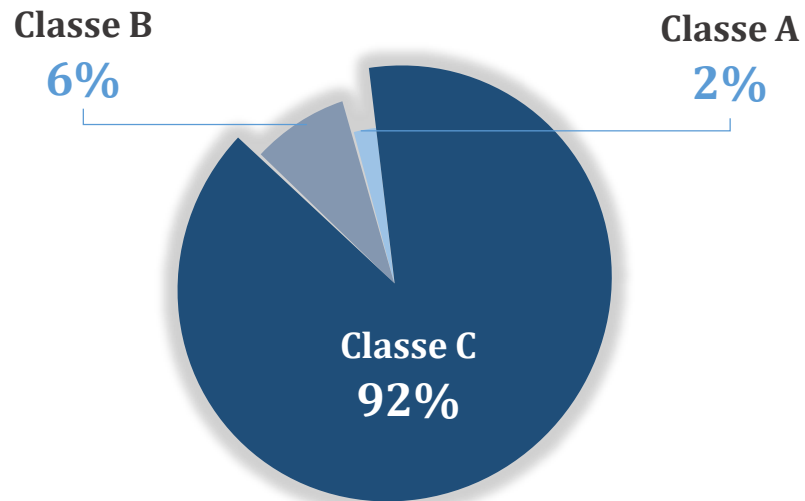
La massification réduit la part des surfaces de manœuvre



CLASSE & ANCIENNETÉ

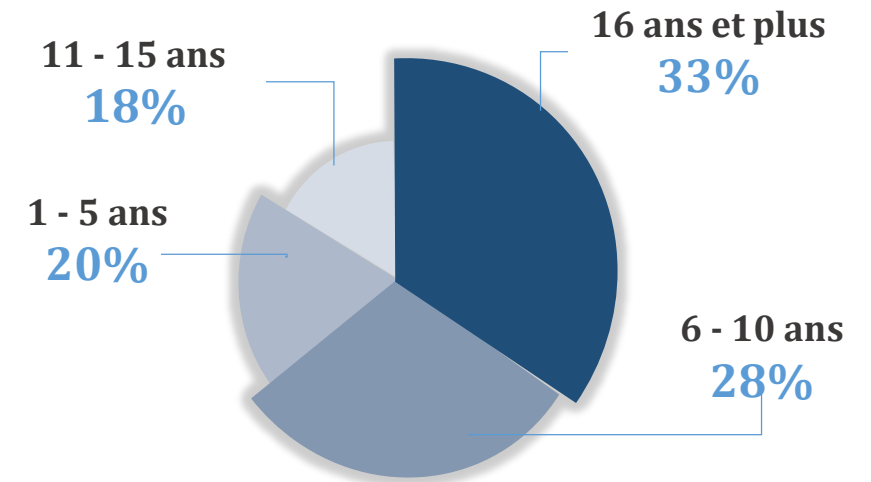
Répartition des entrepôts par classe

Ces entrepôts sont répartis selon les classes A, B et C, avec des parts de 2%, 6% et 92% respectivement



Répartition des entrepôts par tranche d'âge

Les entrepôts exploités pour compte d'autrui affichent une ancienneté moyenne de 12 ans, contre 16 ans pour les entrepôts exploités pour compte propre

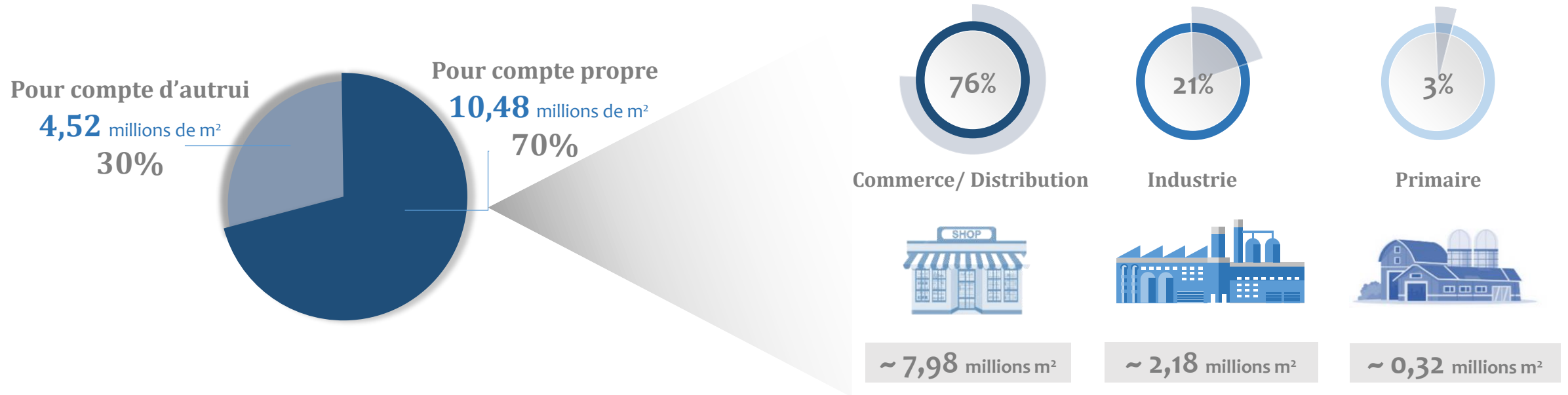


L'immobilier logistique est relativement récent mais nécessite une mise à niveau pour répondre aux standards internationaux



MODE D'EXPLOITATION

Répartition de la surface des entrepôts en fonction du mode d'exploitation / et par secteur d'activité



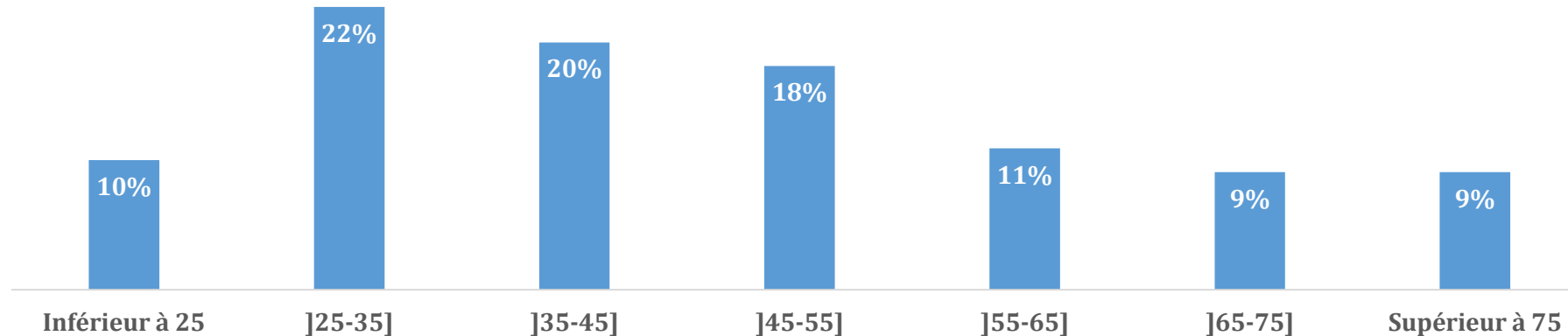
La superficie d'entrepôt exploitée pour compte propre est utilisée très majoritairement par les secteurs du Commerce, de la Distribution et de l'Industrie.

Des entrepôts exploités majoritairement pour compte propre
à hauteur de **70%**



COÛT DE LA PRESTATION DE L'ENTREPOSAGE

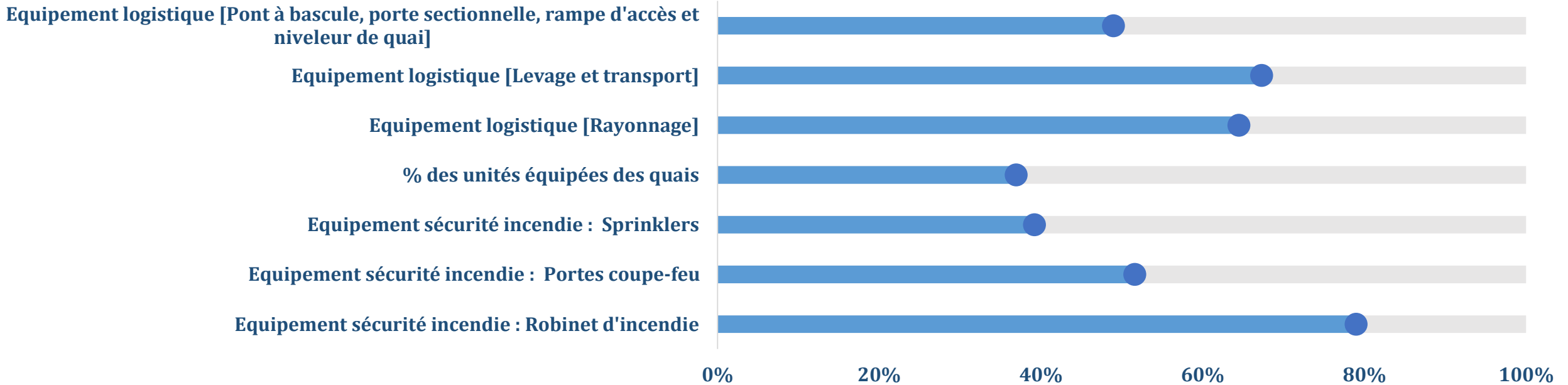
Distribution de la valeur locative des entrepôts
(en MAD /m²/mois)



- Les coûts de location des espaces de stockage connaissent **une dispersion** en conséquence de **la forte disparité de la qualité de l'offre**
 - avec une moyenne déclarée à **52 MAD /m²/mois**
 - **+70%** de l'offre se situe entre **25 et 65 MAD /m²/mois**



DEGRE D'EQUIPEMENT

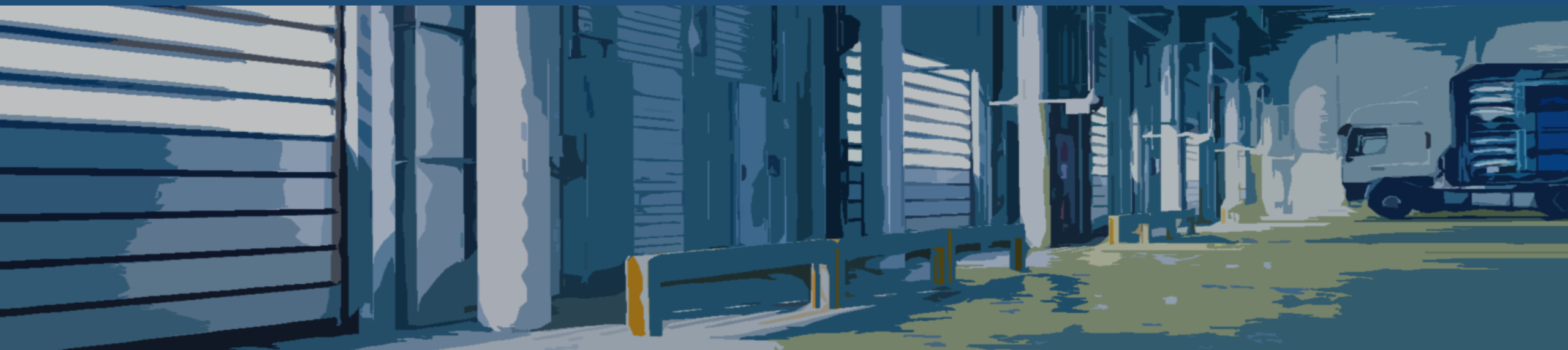


- **Entre 50 et 70% des entrepôts** sont dotés d'équipements logistiques
- Pour l'équipement en quai, seuls **37% des entrepôts** sont pourvus de ce type d'installation
- Pour l'équipement de sécurité incendie, environ **80% des entrepôts disposent de robinets d'incendie armés**, environ **50% sont équipés de portes coupe-feu** et près **40% sont équipés de sprinklers**

Des entrepôts pas suffisamment équipés avec un potentiel de stockage relativement sous-exploité en hauteur



FOCUS REGIONAL



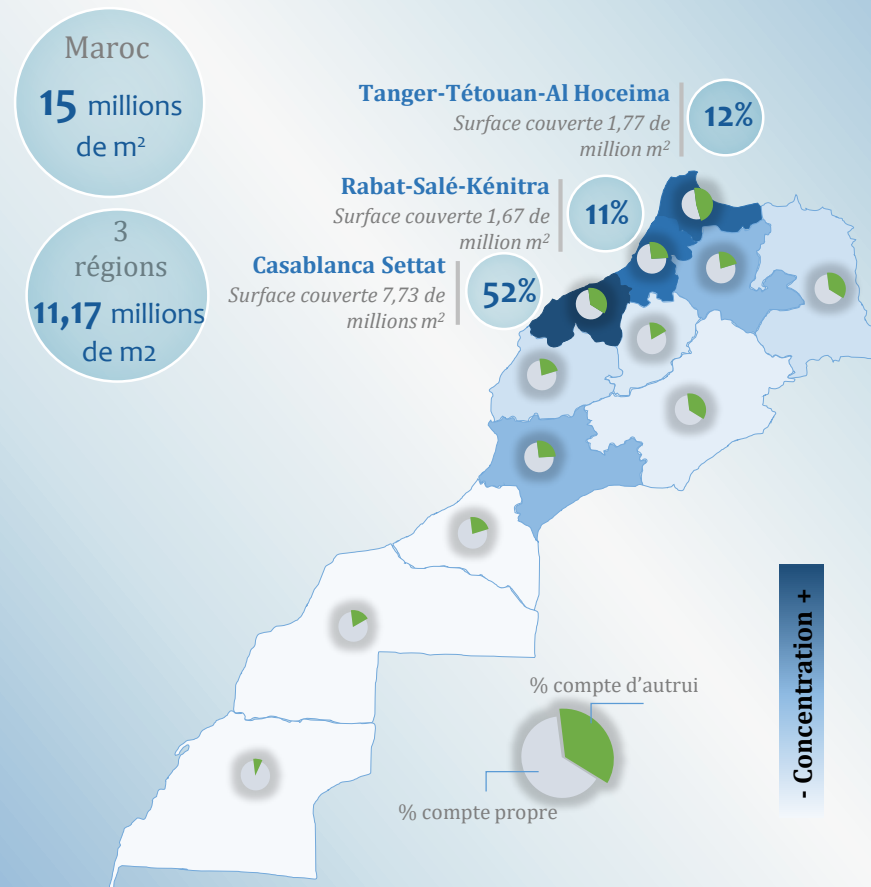


FOCUS REGIONAL

- ❑ Près de la **moitié de la surface des entrepôts couverts** est concentrée dans la région de **Casablanca-Settat**. Si l'on ajoute les régions de **Tanger-Tétouan-Al Hoceima** et de **Rabat-Salé-Kénitra**, ces trois régions représentent ensemble **74%** de la surface totale des entrepôts couverts au niveau national.
- ❑ 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
 - Les initiatives portuaires (Port de Tanger Med) et le développement de parcs de nouvelle génération en location

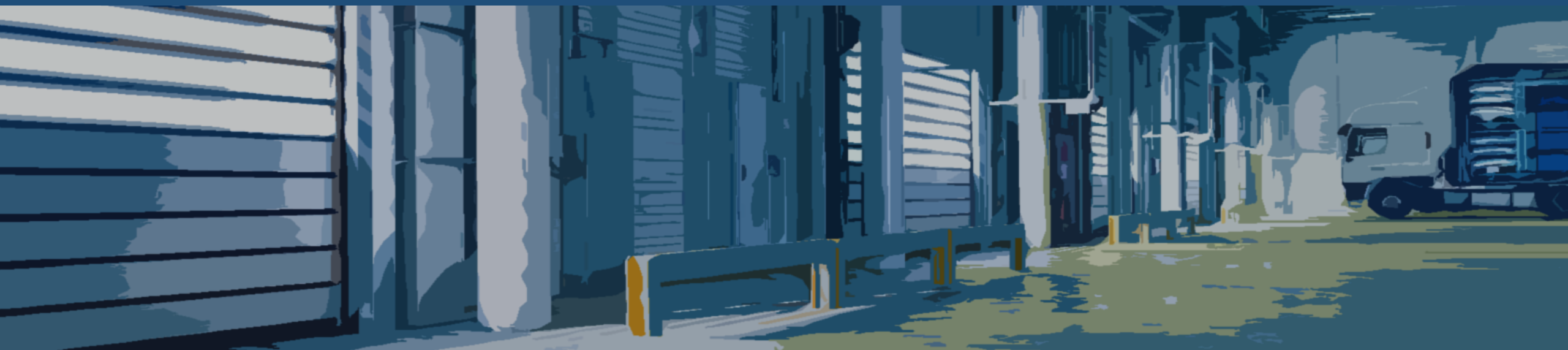
Une forte concentration géographique de l'immobilier logistique dans l'axe Tanger - Casablanca

Répartition de la surface des entrepôts par région et par mode d'exploitation





ENSEIGNEMENTS





Développement des infrastructures logistiques

- **Une offre fragmentée** de l'immobilier logistique exploité au Maroc, limitant l'opportunité de massification, de mutualisation et d'intermodalité
- **Une bonne accessibilité** aux **infrastructures de base**
- **Un déficit en entrepôts frigorifiques** et en **périphérie des villes**
- Les entrepôts de classe C représentent 92% des entrepôts exploités au Maroc – **un enjeu de modernisation des entrepôts**
- **Une forte concentration géographique** de l'immobilier logistique dans les trois régions de l'axe Casablanca – Tanger
- **Le développement d'unités de stockage dans des zones parfois inappropriées** notamment les zones résidentielles – besoin de réglementation

Productivité au sein des entrepôts

- **Une tendance à la baisse du coût de la prestation de l'entreposage** (62 en 2010 vs 52 DH/m²/mois en 2022)
- **Les entrepôts pas suffisamment équipés** avec un potentiel de stockage relativement **sous-exploité en hauteur**
- **L'optimisation des processus de chargement et déchargement au niveau des entrepôts reste faible**, eu égard au faible taux d'équipement en quai (37% des entrepôts)
- **L'optimisation des ressources** est meilleure chez les prestataires de services logistiques
- **Les principaux pourvoyeurs des flux de marchandises sont le commerce et l'industrie**

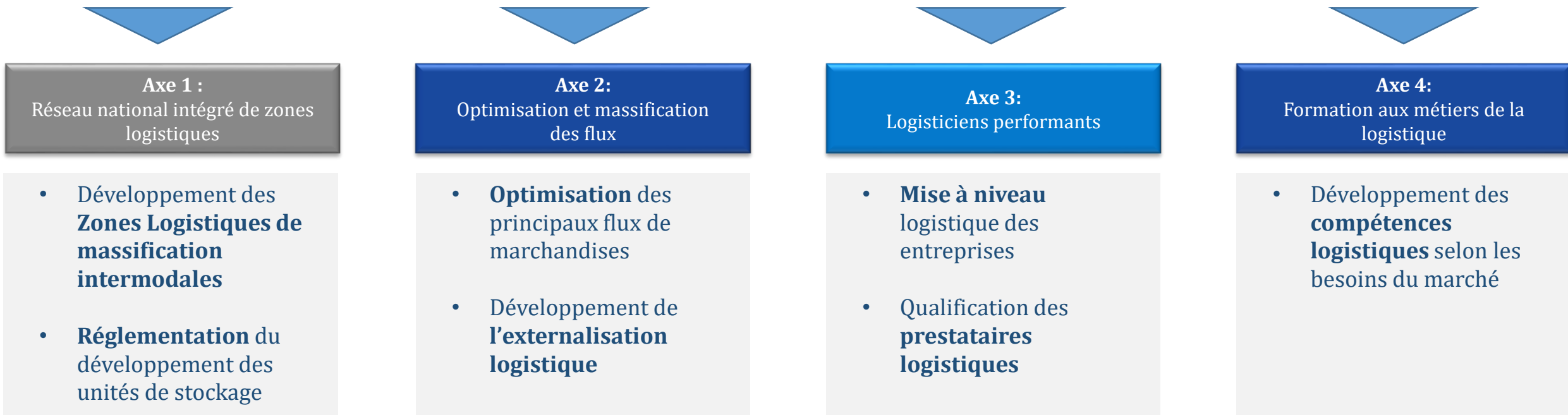
Pratiques liées à la gestion de l'immobilier logistique

- **La culture de détention** de l'immobilier logistique est plus répandue chez les chargeurs
- L'externalisation des activités logistiques permettrait le **développement et l'expansion du secteur de l'immobilier logistique**
- **Un recours encore limité aux prestations d'entreposage en dépit de ses vertus structurantes** - faible taux d'externalisation au niveau des chargeurs nationaux (à l'encontre des multinationales et de certaines GE marocaines)



CONCLUSIONS

Le secteur de l'immobilier logistique au Maroc a certes connu un développement soutenu, mais présente tout de même de fortes marges de progression pour l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale logistique dont les leviers restent tout particulièrement d'actualité :





NOTE DE SYNTHÈSE
« ENQUÊTE SUR L'IMMOBILIER LOGISTIQUE AU MAROC »

