

ÉTUDE DE DÉFINITION DU PRIX OPTIMAL – VILLAS FINIES « CHADA »

CONFIDENTIEL | MARS 2017

RAPPORT FINAL

البحراني



al omrane



Éléments de confidentialité

Les secteurs de nos clients sont extrêmement sensibles, la confidentialité de leurs données et de leurs projets est cruciale.

Headlink s'engage à garantir le caractère confidentiel des informations transmises par ses clients.

Parallèlement, notre activité s'exerce dans un environnement très concurrentiel. Nous considérons notre savoir-faire, nos méthodes et notre capital intellectuel comme la propriété de Headlink. En conséquence, nous sollicitons de nos clients qu'ils ne communiquent pas nos livrables à un tiers sans accord écrit préalable de notre part.

- Indépendance – conflits d'intérêt :**
Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confié.
- Informations non communiquées :**
Il est de la responsabilité de nos clients de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à la réalisation de notre mission.

I. ANALYSE DE LA ZONE

- ✓ Présentation de la zone;
- ✓ Analyses économique et socioprofessionnelle ;
- ✓ Analyse sociodémographique ;
- ✓ Projets structurants et infrastructures ;
- ✓ Habitudes et les typologies d'habitat dans la zone.

Région de Casablanca-Settat : une nouvelle région regroupant un cinquième de la population nationale



CHIFFRES CLÉS

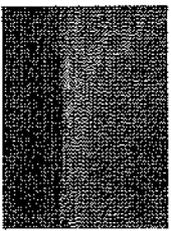
- Découpage administratif :
 - 2 préfectures: *Préfectures de Casablanca et Mohammedia.*
 - 7 provinces: *Province de Settat, El Jadida, Ben Slimane, Médouna, Nouacer, Berrechid, Sidi Bennour*
- Superficie de la région : 16 448 km² soit environ 2,7% du territoire national.
- Selon le RGPH 2014 la population régionale est de 6,86 millions d'habitants, soit 20,2% de la population nationale.
- Population urbanisée de la région est de 74% vs 60,3 % en la moyenne nationale.
- Une population régionale jeune : plus de 30% de la population a moins de 15 ans.
- L'économie de la région repose à la fois sur les services, l'agriculture et l'industrie.
- La superficie agricole s'étend sur plus d'un million d'hectares. Le secteur agricole absorbe presque 53% de la population active. La province de Sidi Bennour vient en tête avec une production de 30% et totalise avec El Jadida la production de 51% de la région.
- Le secteur industriel joue un rôle très important dans le développement économique et social tant au niveau national qu'au niveau régional. Il occupe la deuxième position dans l'économie de la région par son importance. Il concerne essentiellement les industries de transformation, notamment les industries agro-alimentaires, chimiques et para chimiques.

Had Souelem : une population urbanisée qui a doublé entre 2004 et 2014



PROVINCE DE BERRECHID

- Selon le RGPH 2014 la population provinciale est de 482 312 habitants, soit 7,1% de la population régionale.
- Taux d'accroissement démographique de la province est de 2,9% en moyenne annuelle entre 2004 et 2014;
- La population active est de 165 740 habitants soit un taux d'activité net de 78,8 % chez les hommes et seulement 18% chez les femmes, soit une moyenne de 48,9%;
- Taux de chômage dans la province est 15,1% (mais 32,4% chez les femmes)
- Population urbanisée de la préfecture : 56% (vs 42,81% pour la moyenne régionale);
- Proportion des jeunes : 31,5% de la population provinciale a moins de 14 ans.



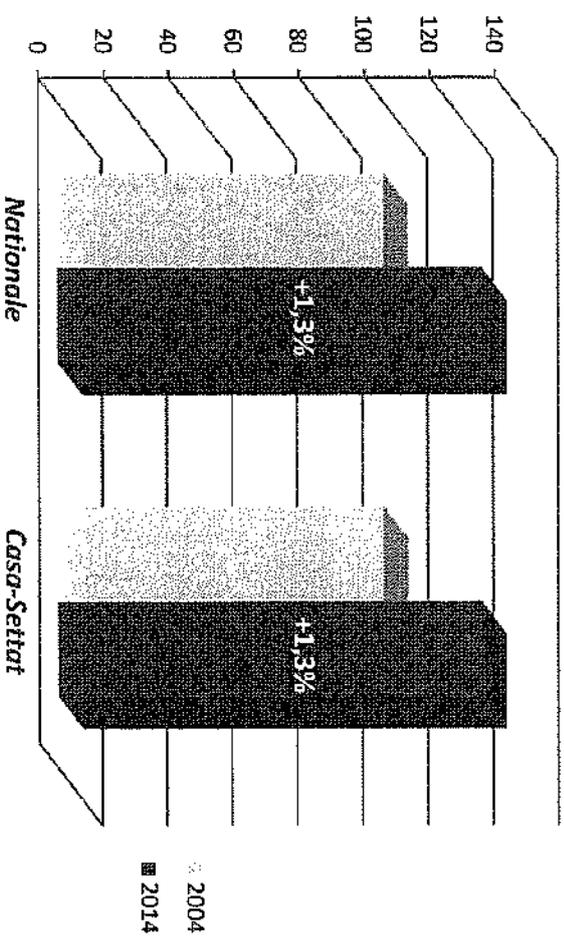
COMMUNE DE HAD SOUELEM

- Selon le RGPH 2014 la population communale est de 36 765 habitants, soit 7,6% de la population provinciale ;
- Taux d'accroissement démographique de la commune est de 6,7% en moyenne annuelle entre 2004 et 2014, passant de 19 209 à 36 765 habitants;
- La population active est de 13 440 habitants soit un taux d'activité net de 81,1% chez les hommes et seulement 23,3% chez les femmes, soit une moyenne de 52,6%.
- Taux de chômage : 14,8% (25,8% chez les femmes)
- Population urbanisée de la commune: 100% ;
- Proportion des jeunes : 20,7% de la population communale a moins de 14 ans.

La population de Had Soualem connaît un taux d'accroissement démographique exceptionnel... et ce depuis plus de 20 ans

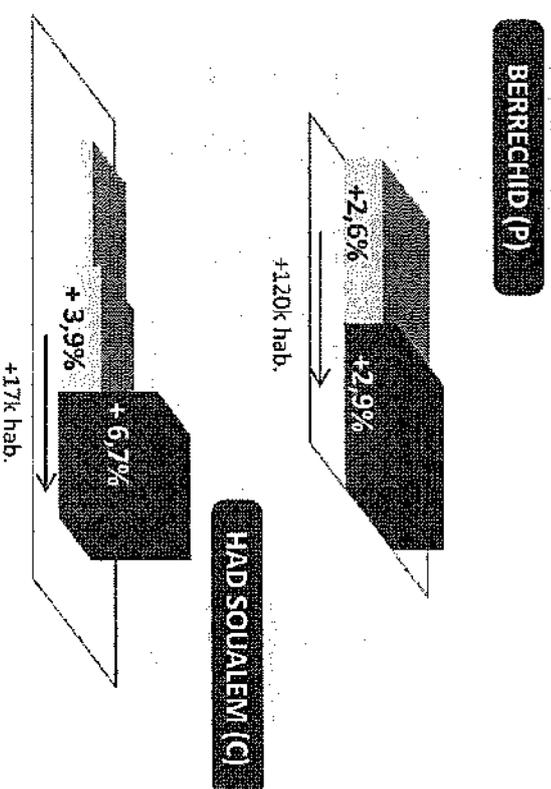
Évolution de la population de la région Vs nationale

(En base 100 à partir de 2004 avec les taux d'accroissement annuels moyens)



Population

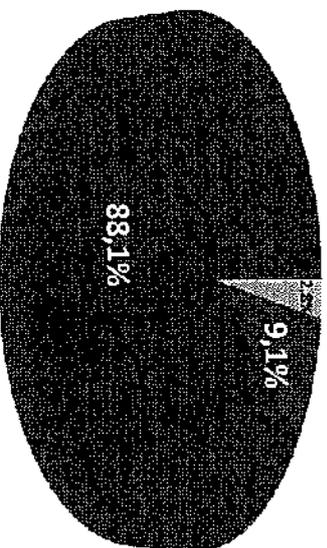
(avec les taux d'accroissement annuels moyens)



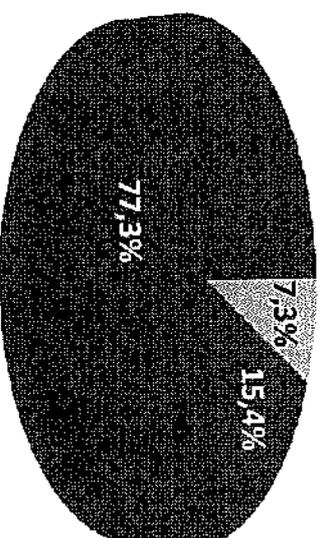
La population provinciale a connu un important accroissement démographique de 2,9% en moyenne annuelle entre 2004 et 2014 mais la population de la commune de Had Soualem a connu un accroissement encore plus important de 6,7%. Ainsi la population communal a quasiment doublé sur 10 ans.

... Cependant, les taux de pauvreté des populations régionale et communale restent relativement élevés

Répartition de la population de la région (G-C) selon le revenu



Zoom d'approfondissement sur la commune Had Soualem



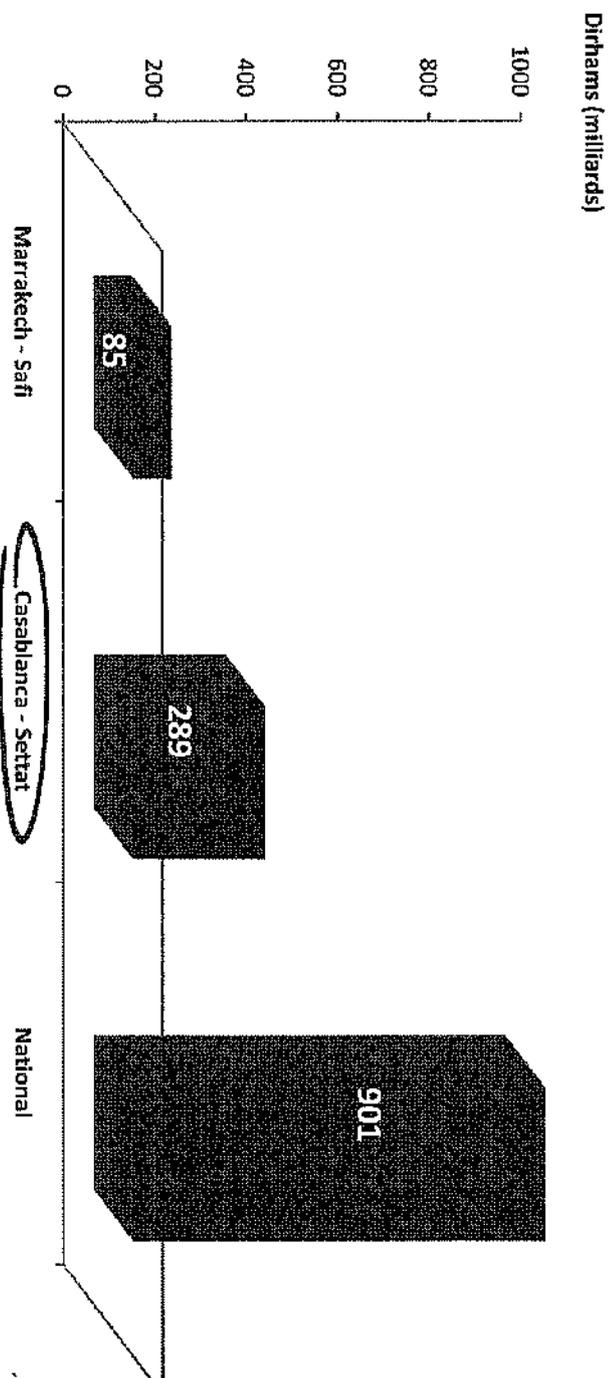
Source Carte de la pauvreté 2007 du HCP

... Soit 12% de la population régionale vit sous le seuil de pauvreté ou sous sa menace.

- ☐ Seule une personne sur 9 qui vit sous le seuil de pauvreté ou sous sa menace dans l'ancienne région Grand-Casablanca, presque personne sur 10 vit sous la menace de la pauvreté (seuil de vulnérabilité) soit un revenu annuel entre 3 834 DH et 5 751 DH pour une personne dans le milieu urbain et entre 3 569 DH et 5 353 DH pour une personne dans le milieu rural. Toutefois, ce taux a enregistré une baisse de près de 50% durant la période 2004 – 2007.
- ☐ Presque une personne sur 10 vit sous le seuil de pauvreté dans la commune de Had Soualem, plus qu'une personne sur 9 vit sous la menace de pauvreté soit un revenu annuel entre 3 834 DH et 5 751 DH pour une personne dans le milieu urbain et entre 3 569 DH et 5 353 DH pour une personne dans le milieu rural.

La région de Casa-Settat concentre à elle seule un tiers de la richesse du pays ... pour à peine un cinquième de sa population

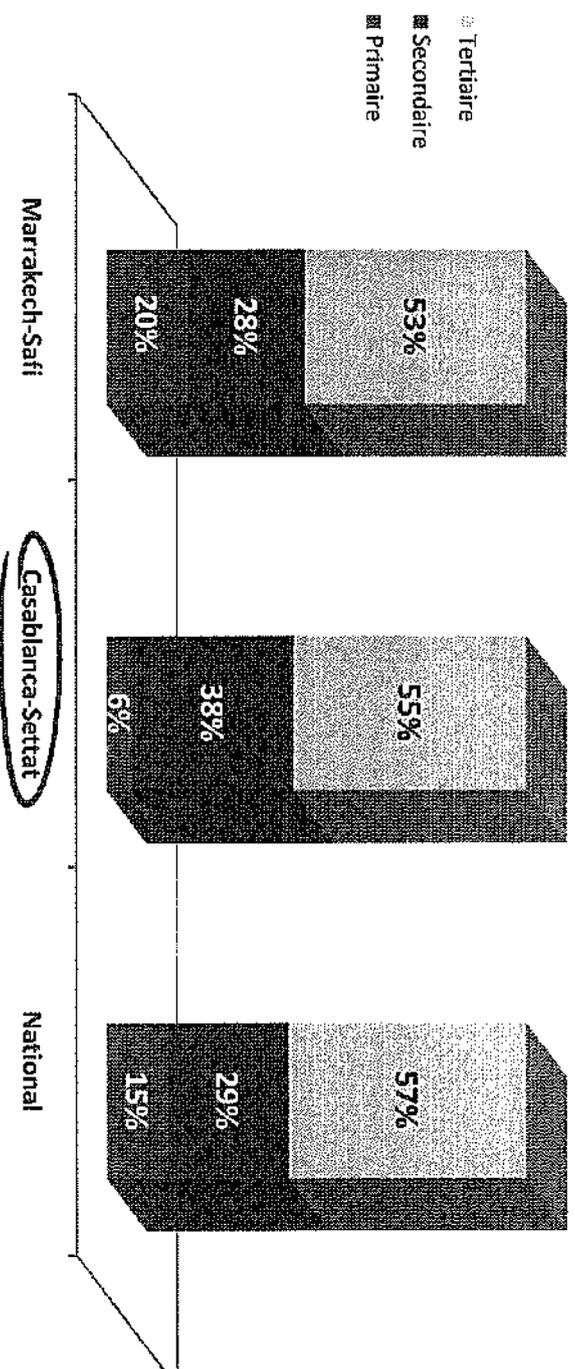
PIB en prix courant au Maroc et sur la région Casa-Settat



La région de Casa-Settat enregistre un PIB de plus de 289 milliards de dirhams, soit 32,1% du PIB national. Certes, le PIB régional a augmenté avec le nouveau découpage administratif, mais la population de la région a aussi fortement augmenté. Tout compte fait, la région produit 32,1% du PIB national pour une population qui représente 20,2% de la population nationale : un PIB par habitant dépassant de loin la moyenne nationale.

Une création de richesse dominée par les secteurs tertiaire et secondaire

Structure de la valeur ajoutée

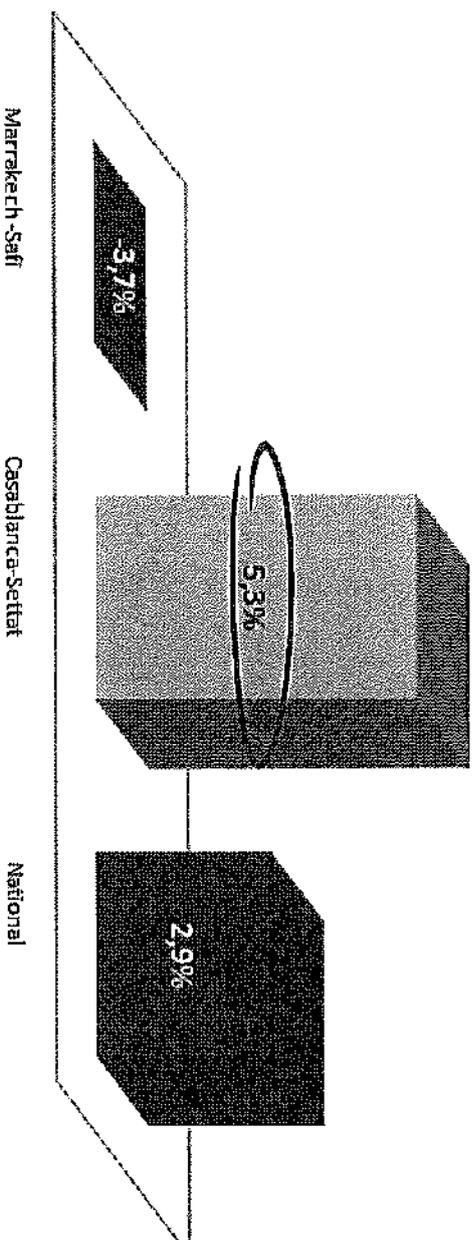


Un profil de valeur ajoutée de la région Casa-Settat, relativement **similaire au profil national** soit **dominé par le tertiaire**. Toutefois, le secteur secondaire de la région est légèrement plus important qu'en moyenne nationale.

Le taux de croissance annuel moyen du PIB régional est supérieur à celui en moyenne nationale

Taux de croissance annuel moyen du PIB

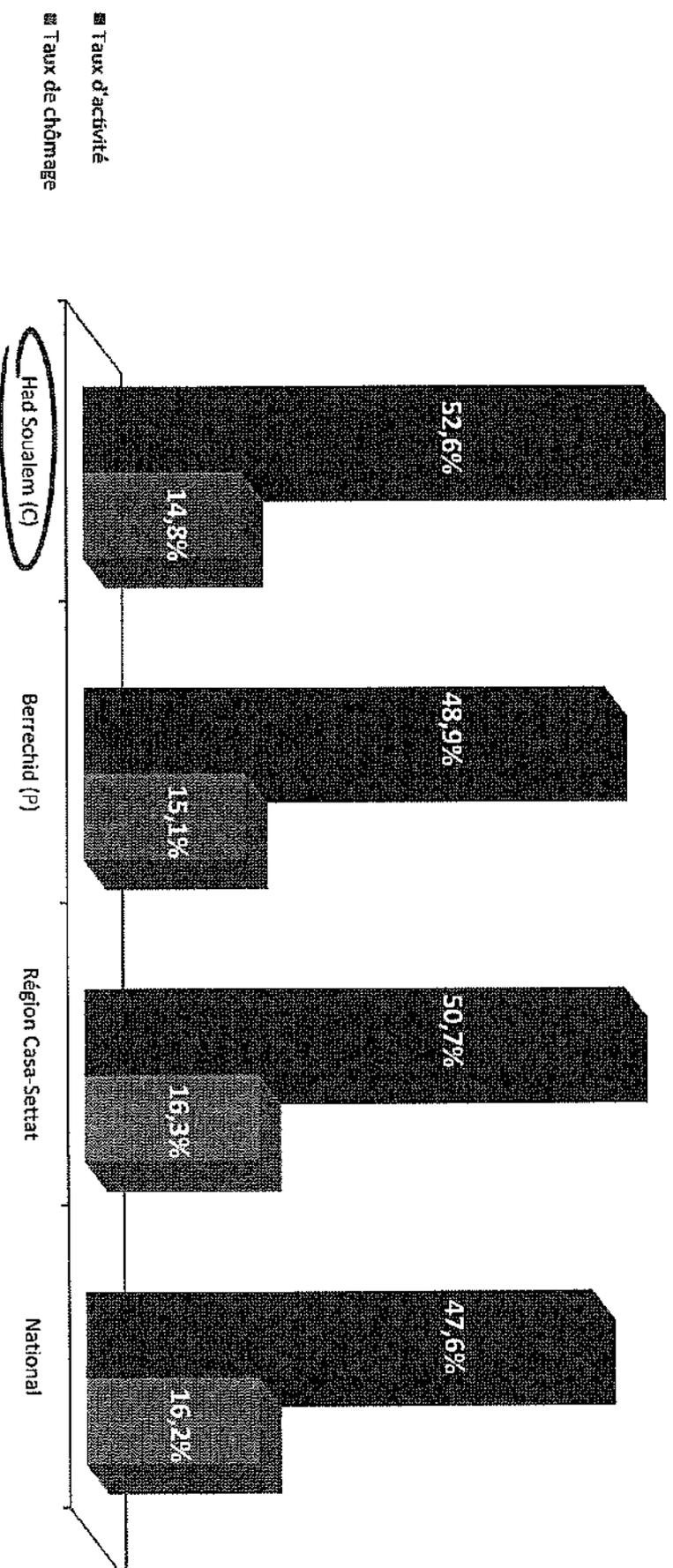
(2013 – 2014)



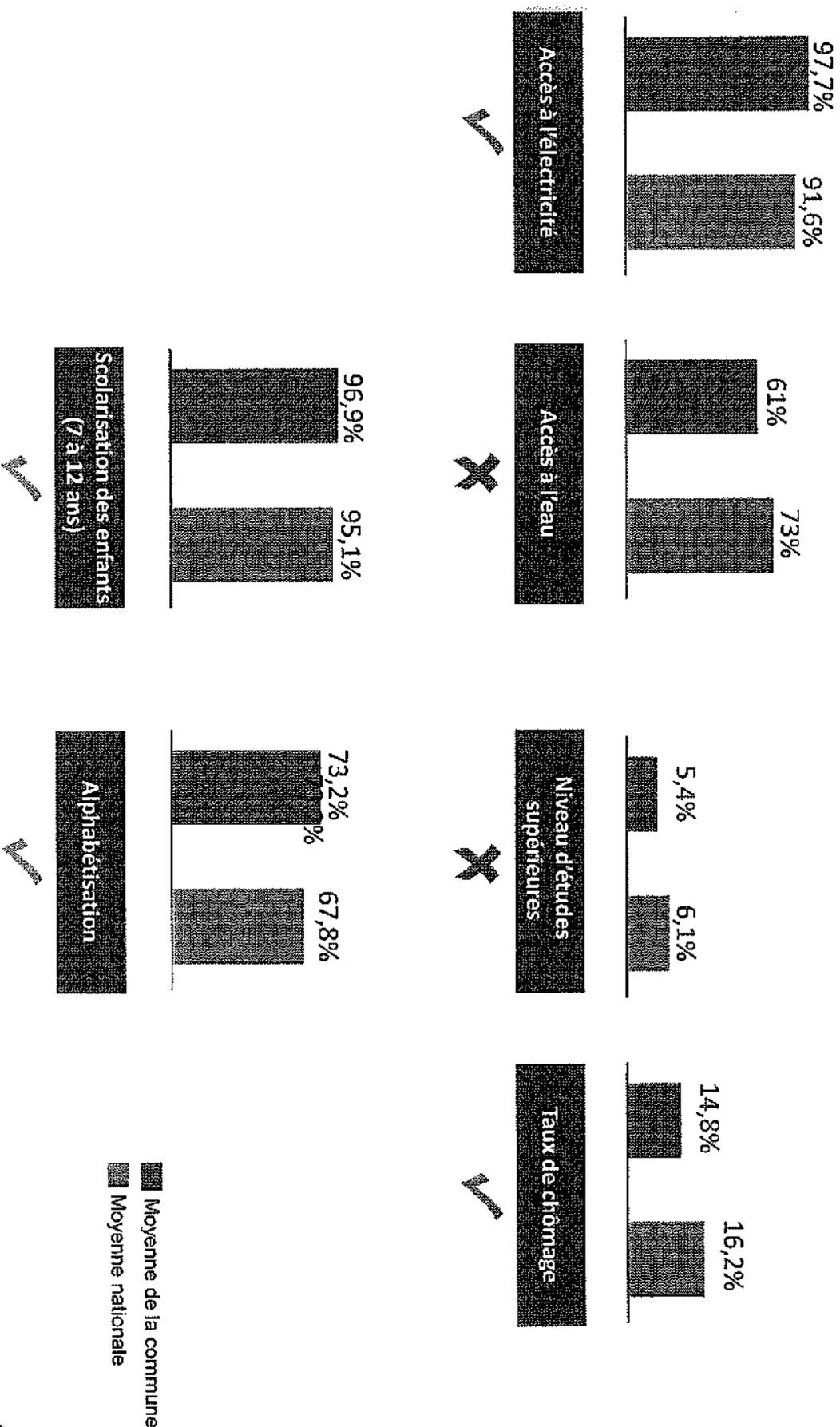
En 2014 (pour laquelle les données régionales sont disponibles), le taux de croissance annuel moyen du PIB est inférieur à la moyenne nationale. En effet, la région a enregistré un taux de 5,3% entre 2013 et 2014, alors que la moyenne nationale sur la même période est de 2,9%.

Had Soualem : un taux de chômage élevé ... mais moins qu'aux niveaux provincial, régional et national

Emploi dans la province de Berrechid et la commune de Had Soualem: taux d'activité et de chômage



Les indicateurs sociaux de base, au niveau communal, sont globalement meilleurs qu'en moyennes nationales



Le lancement de projets structurants favorise la création d'emplois dans la région du Grand Casablanca

Un nouveau schéma urbain pour désengorger le centre



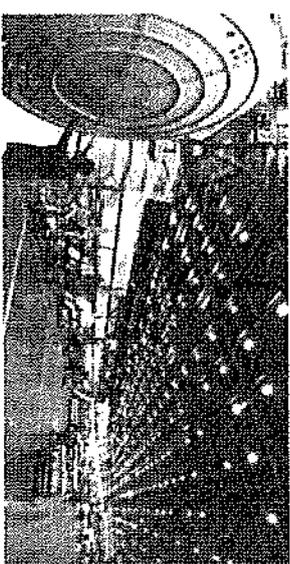
- Pour accompagner les besoins en logements et désengorger le centre, le nouveau plan prévoit l'aménagement de :
- 2 500 ha pour la ville d'Errahma.
 - 1 100 ha pour la ville verte de Bouskoura.
 - 1 200 ha à Laharaouiyne.
 - 1 600 ha pour la ville de Sidi Moumen.
 - 1 800 ha pour la ville de Nouaceur.

Une modernisation de l'offre logistique et de transports



- Pour développer l'offre logistique, de nouvelles zones ont été initiées :
- Nouaceur Aerospace City : dédiée au secteur de l'aéronautique et spatial.
 - P21 généraliste de Ouled Saleh.
 - Casanearshore : pour les métiers de l'offshoring.
- Aussi, une offre moderne en transports en commun (tramway, métro, TGV ...) a été imaginée pour accompagner le développement de la région.

Un bassin d'emploi important et en constante évolution



- 2 550 établissements industriels.
- Plus de 203 850 personnes sont employées dans la région, soit 40% de l'effectif industriel total.
- 792 unités industrielles du secteur textiles et cuir.
- De plus, la région déploie une industrie compétitive dans les secteurs de l'aéronautique, la chimie et la parachimie, l'agro-industrie, le raffinage, la métallique et la mécanique ...

Les infrastructures de transport restent relativement développées (1/2) – Réseau routier et ferroviaire

TRANSPORT ROUTIER

- Le réseau routier de la région du Grand Casablanca se caractérise par une forte densité, s'étendant sur une longueur de plus de 573 Km dont 512 km revêtus. Ce réseau se compose à 18% de routes nationales, à 12% de routes régionales et à 70% de routes provinciales.
- Le réseau autoroutier de la région est le plus développé du pays. En effet, la région est desservie par les autoroutes A3 (reliant Casablanca à Rabat), A5 (reliant Casablanca à El Jadida) et A7 (reliant Casablanca à Agadir via Marrakech).



TRANSPORT FERROVIAIRE

- La région du Grand Casablanca est traversée par 80 km de chemins de fer, et dispose de 13 gares ferroviaires pour le transport des voyageurs et des marchandises.
- Plusieurs aménagements au niveau du réseau régional ont été réalisés :
 - Remise à niveau des gares de Casablanca Voyageurs, Casablanca Port, Mers Sultan, Oasis, ...
 - Dédoubllement de la voie Nouaceur-Jorf Lasfar.



Les infrastructures de transport restent relativement développées (2/2) – Réseau aérien et maritime

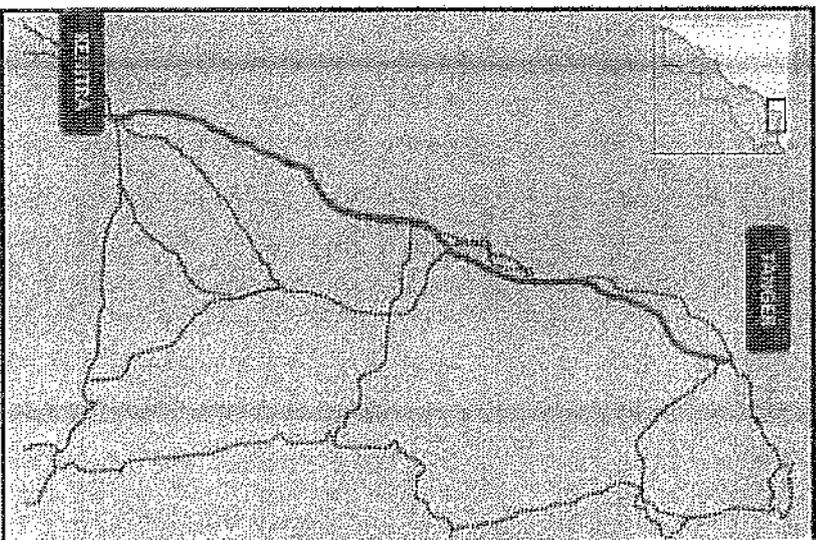
TRANSPORT AÉRIEN

- La région dispose du plus grand aéroport national, à savoir l'aéroport Mohammed V.
 - L'aéroport qui s'étend sur plus de 110 ha, est doté de trois terminaux d'une capacité de plus de 11 millions de passagers par an. Il concentre 48% du trafic national de voyageurs et 90% du fret aérien.
 - Différents travaux d'aménagement ont été effectués ces dernières années, à savoir la remise à niveau de l'aérogare existante, la reconfiguration des aires de trafics et la construction de la nouvelle gare de fret.
- 

TRANSPORT MARITIME

- La région du Grand Casablanca dispose de deux importants ports, à savoir celui de Casablanca et celui de Mohammedia.
 - Le port de Casablanca, deuxième plus grand port d'Afrique, est à vocation commerciale. Il assure près de 36% du trafic national de marchandises. Le port est doté d'un quai de commerce, d'un port de plaisance touristique et d'un port de pêche.
 - Le port de Mohammedia est l'un des principaux ports pétroliers du pays en assurant près de 75% du trafic pétrolier national. Il a en outre une vocation commerciale et halieutique. Il se compose d'un terminal pétrolier, d'un port de pêche, d'un quai de commerce, d'une jetée principale et de deux digues secondaires.
- 

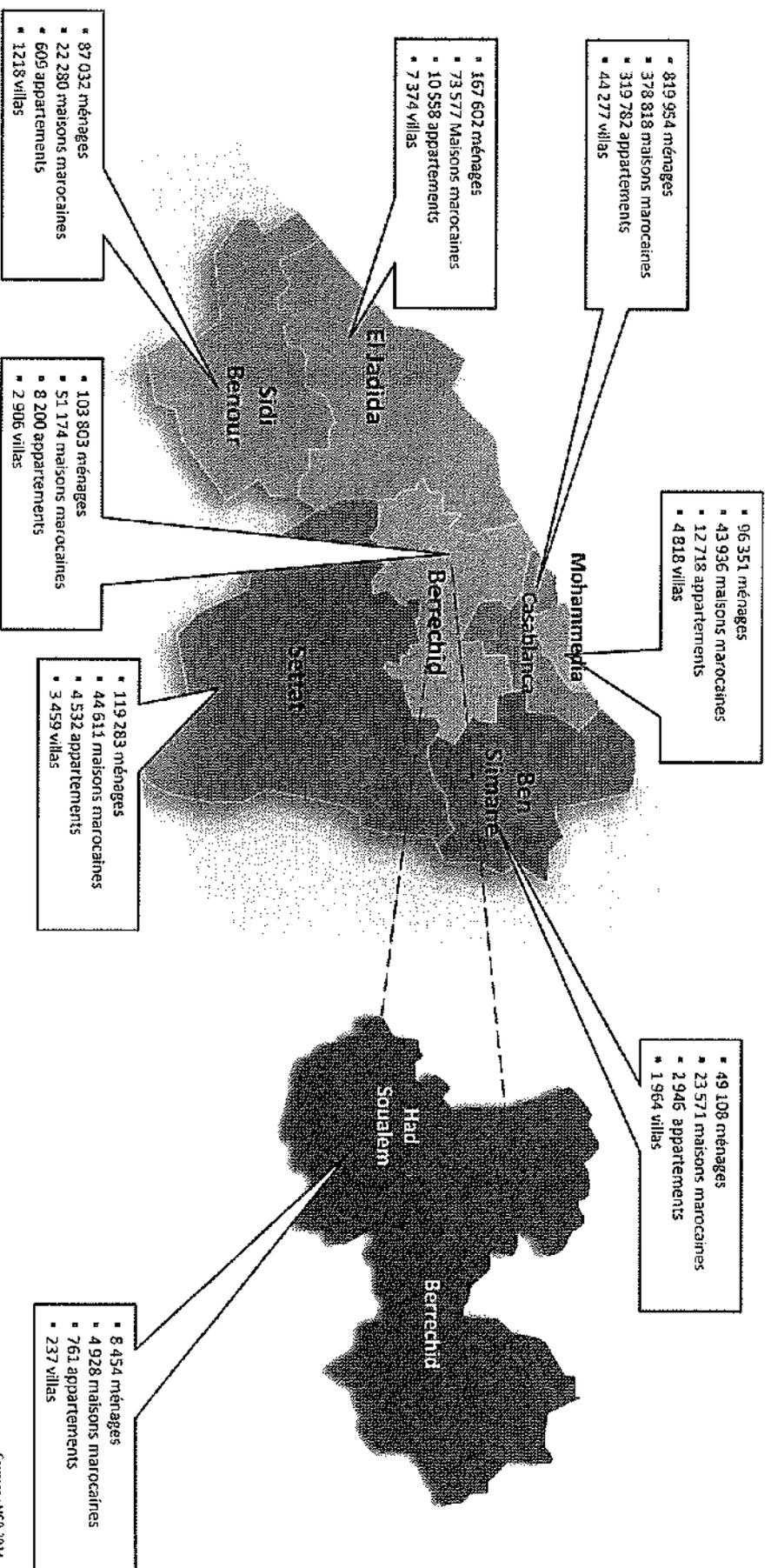
Un projet de liaisons ferroviaires ambitieux



PROJETS DE LIAISONS FERROVIAIRES

- L'ONCF a élaboré un Schéma Directeur du réseau ferroviaire national à Grande Vitesse qui prévoit notamment le développement de deux lignes Grande Vitesse :
 - ✓ Une ligne Atlantique : partant de Tanger, Casablanca, Marrakech et Essaouira pour desservir Agadir.
 - ✓ Une ligne Maghrébine : Casablanca, Rabat, Oujda, qui se prolongera jusqu'à Tripoli via Alger et Tunis, dans le cadre du futur réseau à grande vitesse maghrébin.
- Parmi ces 2 lignes, le tronçon reliant Casablanca à Tanger doit être livré en 2015. Ce tronçon est prioritaire pour plusieurs raisons :
 - ✓ Le développement exceptionnel des investissements dans le Nord du Maroc.
 - ✓ La forte progression du transport ferroviaire des voyageurs sur cet axe
 - ✓ La forte croissance en volume du trafic de conteneurs entre Casablanca et Tanger suite aux effets d'entraînement du port de Tanger-Med.
- D'importantes économies sont attendues en termes de temps de parcours : celui-ci se réduirait à terme à 1h30' au lieu de 5h40' actuellement pour un trafic de 10 millions de voyageurs.

8 454 ménages résident dans la commune de Had Soualem et seulement 237 d'entre eux habitent des villas ou étages de villas



Sources : INCP 2014

- La province de Berrechid abrite aujourd'hui plus de 103 803 ménages avec près de 3 000 ménages habitant dans des villas ou étages de villas
- Concernant la commune de Had Soualem, elle abrite plus de 8 454 ménages dont près de 60% habitent des maisons marocaines et seulement 237 ménages habitant dans des villas.

II. CARTOGRAPHIE ET ÉTUDE DE PROJETS CONCURRENTS

- ✓ Zone d'influence, cartographie et recensement de l'offre concurrente ;
- ✓ Fiches détaillées des projets ;
- ✓ Forces et faiblesses des projets concurrents et leur positionnement ;
- ✓ Rythmes et des tendances de commercialisation.