

المركز الجهوي للإستثمار فاس مكناس
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès



FICHE SECTORIELLE

Activités immobilières

Septembre 2021

Centre Régional d'Investissement Fès-Meknès, 45 avenue Taha Houcine - Fès



www.fesmeknesinvest.ma



info@fesmeknesinvest.ma



+212 (0) 535 652 057



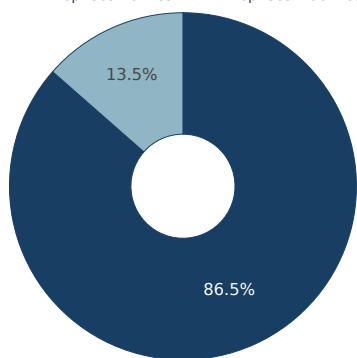
+212 (0) 535 651 646



NOMBRE TOTAL D'ENTREPRISES (ACTIVES/ INACTIVES)

Nombre d'entreprises	Maroc	Fès-Meknès
Global	61 617	4 989
Statut actif	54 983	4 314
Statut non actif	6 634	675

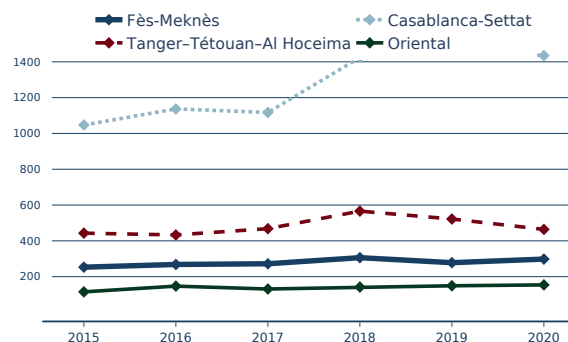
■ Entreprises Actives ■ Entreprises Inactives



à date du 05/09/2021

CRÉATIONS ANNUELLES

Année	Maroc	Fès-Meknès
2015	2 760	253
2016	2 963	268
2017	3 082	272
2018	3 591	306
2019	3 496	278
2020	3 464	298



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ÉTABLISSEMENTS DE LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

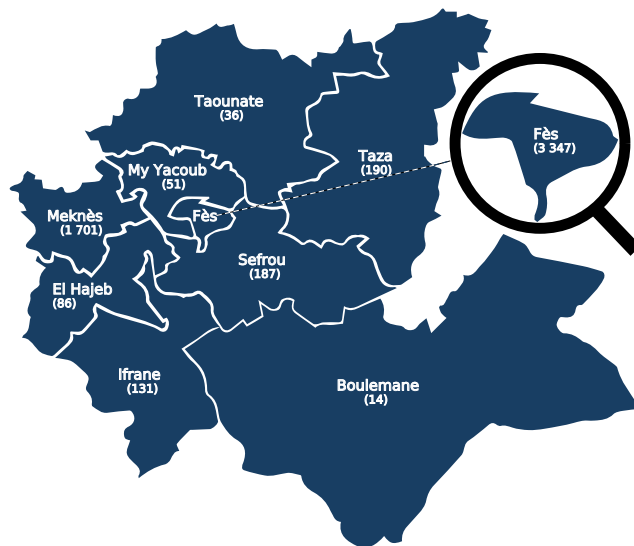
Province/Préfecture	Établissements	Poids (%)
Fès*	3 347	58.3%
Meknès*	1 701	29.6%
Taza	190	3.3%
Sefrou	187	3.3%
Ifrane	131	2.3%
El Hajeb	86	1.5%
Moulay Yacoub	51	0.9%
Taounate	36	0.6%
Boulemane	14	0.2%
Total	5 743	100%

à date du 05/09/2021

Les préfectures sont signalées par un **

Les chiffres ci-dessus comptabilisent les établissements (une entreprise peut avoir un ou plusieurs établissements)

Voir en annexe 1 le détail de la répartition par ville



Maroc

102.07
MMDH

2.5%

Évolution chiffre d'affaires versus 2017

4.2%

4.24 MMDH

Part des transferts étrangers dans le CA

Région
Fès-Meknès

5.16 MMDH

Total chiffre d'affaires 2018

-25.2%

Évolution chiffre d'affaires versus 2017

3.3%

170.97 MDH

Part des transferts étrangers dans le CA

RÉPARTITION DES ENTREPRISES DE LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

CHIFFRE D'AFFAIRES

< à 5Mdh	5 à 100 Mdh	> à 100Mdh
92.1%	7.6%	0.3%

Chiffres d'affaires de l'exercice 2018

ÂGE

< 2 ans	2 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans
18.4%	16.2%	28.8%	36.7%

à date du 05/09/2021

TAILLE DU MARCHÉ (2018)

Maroc	Région Fès-Meknès
Chiffre d'Affaires en DHS 102 066 530 136	5 159 217 796
5.1%	
Poids des entreprises de la région Fès-Meknès dans le marché marocain	

TRANSFERTS REÇUS DE L'ÉTRANGER (2018)

Maroc	Région Fès-Meknès
Montant en DHS 4 243 614 587	170 970 152
Poids dans le marché 4.2%	3.3%

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES ENTREPRISES

MAROC

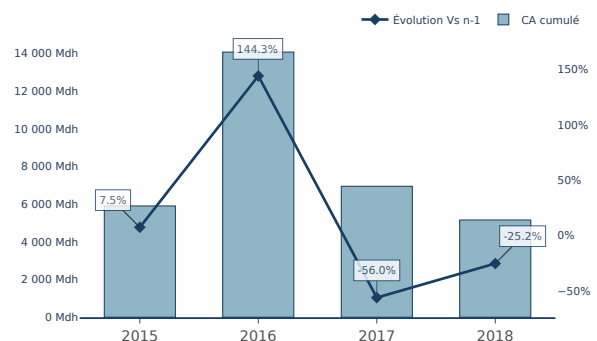
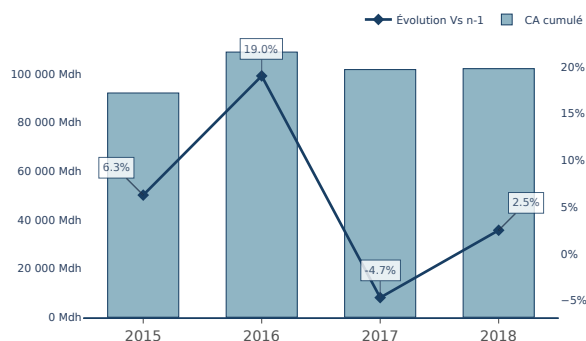
Année	Entreprises	CA cumulé (Mdh)	Évolution Vs n-1*
2015	17 842	92 110.46	6.3%
2016	19 045	108 921.06	19.0%
2017	20 595	101 728.82	-4.7%
2018	21 801	102 099.52	2.5%

Évolution du CA à périmètre constant des entreprises ayant déposé leurs bilans (entre l'année N et l'année N-1)

RÉGION FÈS-MEKNÈS

Année	Entreprises	CA cumulé (Mdh)	Évolution Vs n-1*
2015	1 611	5 904.30	7.5%
2016	1 875	14 066.82	144.3%
2017	1 931	6 946.93	-56.0%
2018	2 091	5 159.22	-25.2%

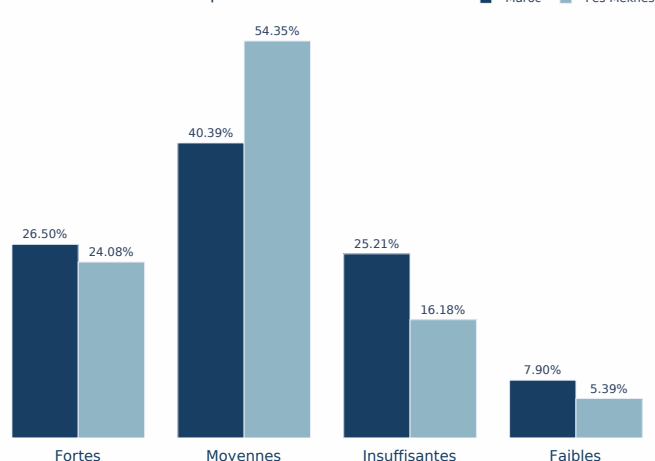
Évolution du CA à périmètre constant des entreprises ayant déposé leurs bilans (entre l'année N et l'année N-1)



PERFORMANCE (2018)

	Maroc	Fès-Meknès
Très performantes	26.5%	24.1%
Performantes	40.4%	54.3%
Faiblement performantes	25.2%	16.2%
Très faiblement performantes	7.9%	5.4%

Performances des entreprises

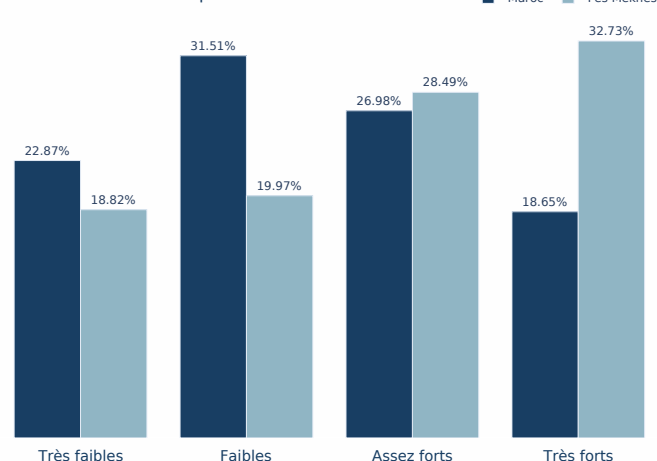


La performance est un indice synthétique permettant de donner une note à une entreprise en fonction de sa performance économique et financière. Cette performance intrinsèque est ensuite comparée aux entreprises d'un même secteur d'activité (moyenne). Le modèle prend en compte des ratios de solvabilité, de rentabilité financière et économique, ainsi que l'évolution du chiffre d'affaires.

RISQUE DE DÉFAILLANCE (2018)

	Maroc	Fès-Meknès
Très faible	22.9%	18.8%
Faible	31.5%	20.0%
Assez fort	27.0%	28.5%
Très fort	18.6%	32.7%

Défaillances des entreprises



Le score de défaillance repose sur un modèle statistique de prévisions. Il mesure le risque qu'une entreprise tombe en défaillance (procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) dans un horizon de 2 à 3 ans. Ce score est noté sur 100 : plus il est faible et plus le risque de défaillance est fort. A l'inverse, plus le score se rapproche de 100% et moins le risque de défaillances sera important.

SELON L'ÂGE ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES (2018)

	Maroc		Fès-Meknès	
	<= à 10 Mdh	> à 10 Mdh	<= à 10 Mdh	> à 10 Mdh
<= 5ans	14.7%	1.3%	19.4%	0.5%
> 5ans	70.4%	13.6%	71.6%	8.5%

Répartition des entreprises **les plus performantes** (fortes et moyennes) selon l'âge et le chiffre d'affaires

SELON L'ÂGE ET LE CHIFFRE D'AFFAIRES (2018)

	Maroc		Fès-Meknès	
	<= à 10 Mdh	> à 10 Mdh	<= à 10 Mdh	> à 10 Mdh
<= 5ans	35.6%	0.1%	35.6%	0.0%
> 5ans	63.9%	0.5%	63.9%	0.4%

Répartition des entreprises **les moins risquées** (risque très faible et faible) selon l'âge et le chiffre d'affaires

LIQUIDATIONS ET REDRESSEMENTS

NOMBRE DE LIQUIDATIONS

Année	Maroc	Région Fès-Meknès
2015	398	44
2016	231	29
2017	134	11
2018	140	11
2019	33	1

NOMBRE DE REDRESSEMENTS JUDICIAIRES

Année	Maroc	Région Fès-Meknès
2015	1	0
2016	2	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0

PRINCIPAUX ACTEURS AU MAROC

Dénomination	Province	CA 2018 (MDH)	% Maroc
MARJANE HOLDING	Casablanca	> 10 000	10.4%
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	Casablanca	[1 000, 5 000]	2.2%
TANGER MED PORT AUTHORITY	Fahs-Anjra	[1 000, 5 000]	2.1%
CANAL FOOD	Berrechid	[1 000, 5 000]	1.9%
JET CONTRACTORS	Rabat	[1 000, 5 000]	1.6%
COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE	Rabat	[1 000, 5 000]	1.5%
GROUPE PALMERAIE DEVELOPPEMENT	Marrakech	[1 000, 5 000]	1.3%
RESIDENCES DAR SAADA	Casablanca	[1 000, 5 000]	1.2%
MAREMCO	Casablanca	[500, 1 000]	0.8%
STE D'ETUDES ET DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Rabat	[500, 1 000]	0.7%
ATLAS HOSPITALITY MOROCCO	Casablanca	[500, 1 000]	0.7%
AGENCE D'URBANISATION ET DE DEVELOPPEMENT D'ANFA	Casablanca	[500, 1 000]	0.6%
AL MANAR DEVELOPEMENT COMPANY	Rabat	[500, 1 000]	0.6%
AGHOUATIM AL BARAKA	Casablanca	[500, 1 000]	0.6%
CONSTRUCTION MANAGEMENT SERVICES	Casablanca	[500, 1 000]	0.5%
DALIA CORPAGRO	Casablanca	[100, 500]	0.5%
FONCIERE ISKANE	Casablanca	[100, 500]	0.5%
ANFA 3B2I	Casablanca	[100, 500]	0.5%
COLAS DU MAROC	Casablanca	[100, 500]	0.4%
MANI METAL	Casablanca	[100, 500]	0.4%

PRINCIPAUX ACTEURS DANS LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

Dénomination	Province	CA 2018 (MDH)	% Maroc	% Fès-Meknès
MOULINS CHOUROUK	Fès	[100, 500]	0.3%	6.8%
INDIGO PROMOTION	Fès	[100, 500]	0.2%	5.5%
AGI CONSTRUCTION	Fès	[100, 500]	0.2%	4.5%
BADR BETON	Fès	[100, 500]	0.2%	3.5%
SOCIETE D'AMENAGEMENT AIN CHKEF	Fès	[100, 500]	0.1%	3.0%
KAOMA	Meknès	[50, 100]	0.1%	2.1%
MENZEH SAISS DEVELOPPEMENT	Fès	[50, 100]	0.1%	1.4%
ENBELTRA	Meknès	[50, 100]	0.1%	1.3%
CD PIM	Meknès	[50, 100]	0.1%	1.3%
STE ALIFAM	Meknès	[10, 50]	0.1%	1.2%
PROMO MATAF	Fès	[10, 50]	0.1%	1.2%
PROVESTIA	Meknès	[10, 50]	0.0%	1.1%
STE OLEIOCOLE DES HUILES NASMA	Fès	[10, 50]	0.0%	1.0%
PALMIERS SAKANE	Fès	[10, 50]	0.0%	1.0%
AFEJ IMMOBILIER	Fès	[10, 50]	0.0%	0.9%
AL AAZME LISSAKANE	Fès	[10, 50]	0.0%	0.8%
AL MOSTAKBAL PROMO	Fès	[10, 50]	0.0%	0.7%
STIFAD DE CONSTRUCTION ET NEGOCE	Moulay Yacoub	[10, 50]	0.0%	0.6%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT OLEICOLE DU MAROC	Meknès	[10, 50]	0.0%	0.6%
STE D'ETUDES DE REALISATION DES TRAVAUX ET D'INGENIERIE DE NORD EST	Taza	[10, 50]	0.0%	0.6%



78 jours

Délai client

107 jours

Délai fournisseurs

9.3%

Dettes/total passif

543.33 KDH

CAF moyenne

2.47 MDH

CA moyen

289.8%

Poids des achats

88.80 MDH

Bénéfice moyen

4.2%

Rentabilité nette

COMPARATIF DES RATIOS D'ÉQUILIBRE FINANCIER

	Maroc	Région Fès-Meknès
FDR moyen (Dhs)	12 205 184	6 899 355
BFR moyen (Dhs)	13 688 424	9 153 712
Taux de couverture du FDR (%)	117.6%	153.4%
BFR/CA (%)	217.2%	9.1%
Délai Fournisseur (jours)	237	107
Délai Client (jours)	122	78
Rotation des stocks de M/ses (jours)	3 011	1 238
Rotation des stocks de MP (jours)	420	107
Tresorerie passif "Crédit CT" moyen (Dhs)	643 468	235 735
Tresorerie passif "Crédit CT" max (Dhs)	1 835 910 911	169 392 780

COMPARATIF DES RATIOS DE SOLVABILITÉ

	Maroc	Région Fès-Meknès
Crédit MLT moyen (Dhs)	3 942 302	1 639 322
Crédit MLT max (Dhs)	2 901 836 824	436 009 368
Charges financières / CA en (%)	5.8%	2.5%
CAF moyenne (Dhs)	545 362	543 331
CAF max (Dhs)	574 968 187	89 482 129
Dettes / CA (%)	77.7%	41.7%
Dettes / Total passif (%)	13.8%	9.3%

COMPARATIF DES RATIOS DE GESTION

	Maroc	Région Fès-Meknès
CA moyen (Dhs)	4 682 343	2 467 345
CA max (Dhs)	10 191 596 879	285 578 389
Marge commerciale (%)	15.5%	17.3%
Marge industrielle (%)	40.5%	79.4%
Marge nette (%)	2.4%	2.3%
Achat de marchandises/CA (%)	3.9%	6.6%
Achats consommés/CA (%)	36.3%	289.8%
Charges de personnel/CA (en %)	6.8%	6.8%
Autres charges externes/CA (%)	8.5%	6.3%
Bénéfice moyen (Dhs)	279 248	214 505

COMPARATIF DES RATIOS DE PERFORMANCE

	Maroc	Région Fès-Meknès
Bénéfice max (Dhs)	773 399 608	88 799 590
Évolution du CA (en % par rapport à N- 1)	0.3%	-25.7%
Évolution des capitaux propres (en %)	8.7%	-5.0%
Rentabilité nette (en %)	6.0%	8.7%
Rentabilité économique (en %)	3.1%	4.2%
Rentabilité financière (en %)	4.1%	7.1%

DÉTAIL DE LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES DE LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

Province	Ville/AR/M	CA 2018 (DH)	Évolution Vs 2017	Nombre d'entreprises
Boulemane				14
Boulemane	Boulemane (M)			1
Boulemane	Missour (M)			10
Boulemane	Ouizeght			1
Boulemane	Outat El Haj (M)			2
El Hajeb		56 204 438	34.4%	86
El Hajeb	Agourai (M)	106 192	-44.2%	4
El Hajeb	Ain Taoujdate (M)	19 091 664	84.5%	32
El Hajeb	Ait Naamane			1
El Hajeb	El Hajeb (M)	8 269 038	38.4%	39
El Hajeb	Laqsir	28 737 544	13.5%	2
El Hajeb	Sabaa Aiyoun (M)			8
Fès		5 973 462 455	-42.3%	3 347
Fès	Agdal (AR)	58 670 799	10.2%	58
Fès	Fès	2 193 314 515	-62.0%	726
Fès	Fès-Médina (AR)	3 635 932 904	-16.1%	2 451
Fès	Oulad Tayeb	3 608 973	304.8%	13
Fès	Saïss (AR)	150 142	-7.6%	3
Fès	Sidi Harazem			2
Fès	Zouagha (AR)	81 785 123	10.0%	94
Ifrane		24 915 030	-35.4%	131
Ifrane	Ain Leuh			1
Ifrane	Azrou (M)	21 783 561	-39.7%	103
Ifrane	Ifrane (M)	3 131 469	14.5%	24
Ifrane	Oued Ifrane			1
Ifrane	Tigrigra			1
Ifrane	Timahdite			1
Meknès		2 744 392 898	-31.1%	1 701
Meknès	Ain Jemaa			1
Meknès	Ain Karma	61 658		1
Meknès	Ain Orma			2
Meknès	Ait Ouallal	2 588 167	-3.9%	7
Meknès	Boufakrane (M)			11
Meknès	Dkhissa			2
Meknès	Majjate	137 500	-91.9%	8
Meknès	Meknès (M)	2 191 973 011	44.9%	1 598
Meknès	M'haya	6 616 528		4
Meknès	Moulay Driss Zerhoun (M)	3 770 429	48.8%	5
Meknès	Oued Jdida	489 104	-3.0%	1
Meknès	Ouislane (M)	21 776 305	-8.5%	49
Meknès	Sidi Slimane Moul Al Kifane	14 735 387	34.9%	4
Meknès	Toulal (M)	66 860 748	124.8%	8
Moulay Yacoub		49 156 929	26.2%	51
Moulay Yacoub	Ain Chkef	45 360 064	24.2%	44
Moulay Yacoub	Louadaine			1
Moulay Yacoub	Moulay Yacoub (M)	3 796 865	54.7%	4
Moulay Yacoub	Oulad Mimoun			2
Sefrou		71 998 631	-22.2%	187
Sefrou	Ain Cheggag	318 748		2
Sefrou	Ait Sebaa Lajrouf			1
Sefrou	Bir Tam Tam			1
Sefrou	El Menzel (M)			3
Sefrou	Imouzzer Kandari (M)	2 999 811	-79.8%	11
Sefrou	Mtarnagha			1
Sefrou	Sefrou (M)	55 863 658	-19.3%	167
Sefrou	Sidi Youssef Ben Ahmed			1

Province	Ville/AR/M	CA 2018 (DH)	Évolution Vs 2017	Nombre d'entreprises
Taounate		1 961 410	6.5%	36
Taounate	Ghafsai (M)			2
Taounate	Karia Ba Mohamed (M)	785 360	8.3%	8
Taounate	Sidi El Abed	85 126		2
Taounate	Taounate (M)	1 062 025	0.4%	23
Taounate	Tissa (M)	28 898		1
Taza		307 640 248	4.8%	190
Taza	Aknoul (M)			3
Taza	Bab Marzouka	1 106 237	80.1%	2
Taza	Bouchfaa			1
Taza	Bourd	203 085 923	-1.9%	6
Taza	Gzenaya Al Janoubia	84 870		2
Taza	Jbarna			1
Taza	Kaf El Ghar	2 338 133	-40.6%	2
Taza	Meknassa Acharqia	333 333	-77.1%	1
Taza	Oued Amlil (M)	4 497 980	26.7%	13
Taza	Oulad Chrif	8 213 315	177.6%	1
Taza	Oulad Zbair			1
Taza	Tahla (M)			1
Taza	Taza (M)	45 618 378	21.5%	156

AR : Arrondissement, M : Municipalité.

Les évolutions du CA sont calculées sur la base d'un périmètre constant des entreprises ayant déposé leurs bilans les 2 années consécutives.

Ratios d'équilibre financier

- **FDR moyen (Dhs)** : le Fonds De Roulement (FDR) mesure les ressources (hors chiffre d'affaires) dont l'entreprise dispose à moyen et à long termes pour financer son exploitation courante.
- **BFR moyen (Dhs)** : le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) représente le montant qu'une entreprise doit financer afin de couvrir le besoin résultant des décalages des flux de trésorerie entre les décaissements (dépenses) et les encaissements (recettes) liés à son activité.
- **Taux de couverture du FDR (%)** : mesure si les ressources de l'entreprise à moyen et à long termes sont suffisantes pour couvrir son exploitation courante.
- **BFR/CA (%)** : se calcule en rapportant le montant de l'encours clients au chiffre d'affaires journaliers moyens.
- **Délai Fournisseur (jours)** : délai moyen de règlement de l'entreprise de ses fournisseurs, en tenant compte des délais qu'ils lui accordent. Plus ce délai est court, plus la trésorerie risque de souffrir du manque de fonds.
- **Délai Client (jours)** : délai moyen d'encaissement des règlements des clients, en tenant compte des délais accordés par l'entreprise. Plus ce délai est important, plus la trésorerie risque de souffrir du manque de fonds.
- **Rotation des stocks de marchandises (jours)** : fréquence à laquelle les stocks sont renouvelés. Plus la rotation est rapide, plus l'entreprise est performante et les coûts de stockage réduits. Le délai de rotation des stocks de marchandises = stock moyen de marchandises HT / coût d'achat des marchandises vendues HT * 360.
- **Trésorerie passif "Crédit Court terme"** : découverts bancaires ou encore des concours bancaires courants. Il s'agit en réalité des dettes à court terme des entreprises vis-à-vis de leurs banques.

Ratios de solvabilité

- **Crédit « Moyen Long Terme »** : prêt destiné au financement des projets d'investissement de création, d'extension ou de modernisation d'une activité professionnelle.
- **Charges financières / CA en (%)** : mesure la part des frais financiers dans le chiffre d'affaires et ne doit pas dépasser 3%.
- **Capacité d'autofinancement (CAF)** : la Capacité d'Auto-Financement "CAF" désigne la somme du bénéfice net et des charges non décaissées. Elle est utilisée pour investir, rembourser des emprunts, épargner, ou encore verser des dividendes aux actionnaires.

Ratios de gestion

- **Chiffre d'affaires moyen (Dirhams)** : somme des ventes de biens ou de services d'une entreprise. Il est égal au montant (hors taxes) de l'ensemble des transactions réalisées par l'entreprise avec des tiers dans le cadre de son activité normale et courante.
- **Marge commerciale (%)** : différence entre le prix de vente et le prix d'achat de biens ou de services.
- **Marge industrielle (%)** : production de l'exercice déduite des coûts d'approvisionnements.
- **Marge nette (%)** : % donnant une indication sur la rentabilité globale d'une entreprise. Il est calculé comme suit: marge nette = bénéfice / chiffre d'affaires x 100.
- **Poids des achats** : mesure la part des charges « Achats de marchandises » et « Achats consommés de Matières premières » par rapport au chiffre d'affaires.

Ratios de performance

- **Bénéfices (dirhams)** : différence positive entre d'une part la somme des recettes réelles (produits comptabilisés) et produits calculés (factures à émettre, charges comptabilisées d'avance)
- **Évolution du CA (en % par rapport à N- 1)** : mesure comment le chiffre d'affaires a évolué entre 2 exercices consécutifs (à la hausse ou à la baisse).
- **Évolution des capitaux propres (en %)** : mesure comment les capitaux propres ont évolué entre 2 exercices consécutifs (à la hausse ou à la baisse).
- **Rentabilité économique (en %)** : est un indicateur de création de valeur par l'entreprise. Il rapporte le résultat d'exploitation net d'impôt à l'ensemble des capitaux engagés à savoir les capitaux propres et les dettes.
- **Rentabilité financière (en %)** : mesure la capacité des capitaux investis par les actionnaires et associés (capitaux propres) à dégager un certain niveau de profit.