



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



FICHE SECTORIELLE

Location de biens immobiliers

Septembre 2021

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



www.fesmeknesinvest.ma



info@fesmeknesinvest.ma



+212 (0) 535 652 057

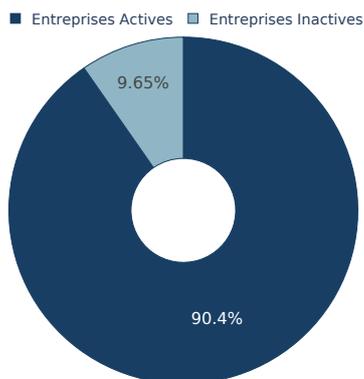


+212 (0) 535 651 646



NOMBRE TOTAL D'ENTREPRISES (ACTIVES/ INACTIVES)

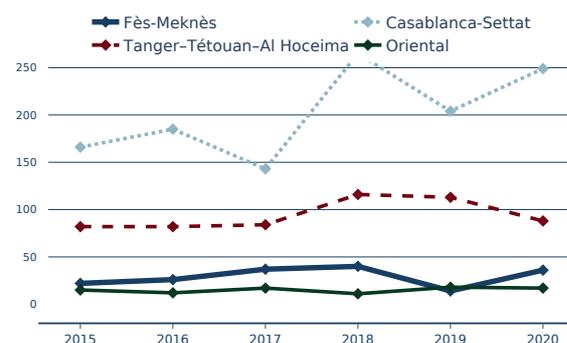
Nombre d'entreprises	Maroc	Fès-Meknès
Global	9 011	508
Statut actif	8 095	459
Statut non actif	916	49



à date du 05/09/2021

CRÉATIONS ANNUELLES

Année	Maroc	Fès-Meknès
2015	432	22
2016	497	26
2017	485	37
2018	652	40
2019	563	14
2020	593	36



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ÉTABLISSEMENTS DE LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

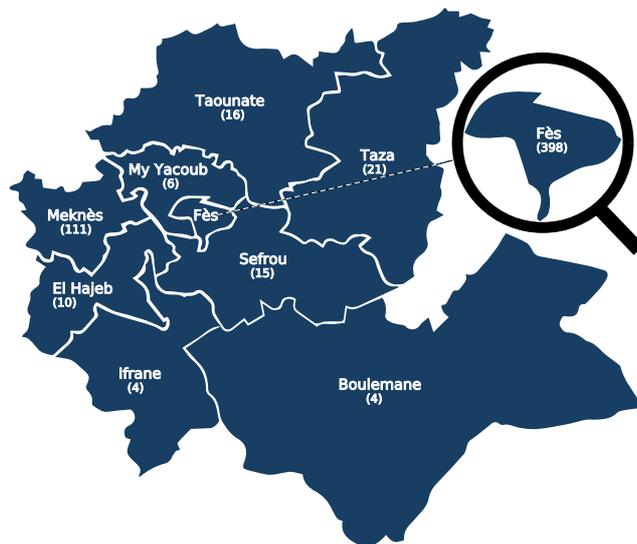
Province/Préfecture	Établissements	Poids (%)
Fès*	398	68.0%
Meknès*	111	19.0%
Taza	21	3.6%
Taounate	16	2.7%
Sefrou	15	2.6%
El Hajeb	10	1.7%
Moulay Yacoub	6	1.0%
Boulemane	4	0.7%
Ifrane	4	0.7%
Total	585	100%

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

12.35 MMDH

Total chiffre d'affaires 2018

6.4%

Évolution chiffre d'affaires versus 2017

7.0%

866.53 MDH

Part des transferts étrangers dans le CA

Région Fès-Meknès

571.03 MDH

Total chiffre d'affaires 2018

-13.7%

Évolution chiffre d'affaires versus 2017

3.6%

20.73 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
90.2%	9.4%	0.4%

Chiffres d'affaires de l'exercice 2018

ÂGE

< 2 ans	2 à 5 ans	5 à 10 ans	> 10 ans
15.2%	18.9%	28.9%	37.0%

à date du 05/09/2021

TAILLE DU MARCHÉ (2018)

	Maroc	Région Fès-Meknès
Chiffre d'Affaires en DHS	12 352 358 871	571 029 720
		4.6%
	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	866 527 799	20 727 079
Poids dans le marché	7.0%	3.6%

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES ENTREPRISES

MAROC

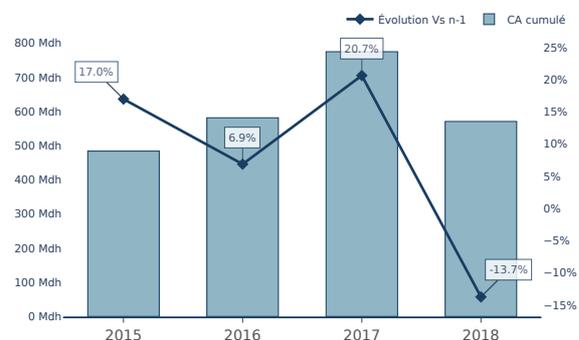
Année	Entreprises	CA cumulé (Mdh)	Évolution Vs n-1*
2015	2 538	11 071.47	-4.8%
2016	2 759	11 043.14	-3.8%
2017	2 968	11 478.17	28.6%
2018	3 203	12 352.36	6.4%

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	149	484.19	17.0%
2016	180	581.80	6.9%
2017	202	775.24	20.7%
2018	210	571.03	-13.7%

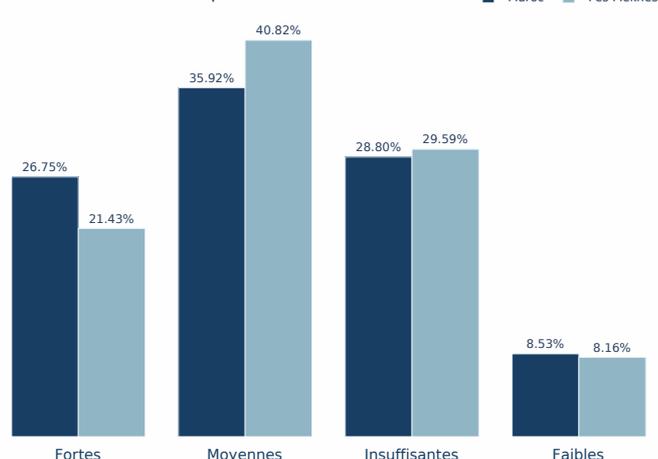
Évolution du CA à périmètre constant des entreprises ayant déposé leurs bilans (entre l'année N et l'année N-1)



PERFORMANCE (2018)

	Maroc	Fès-Meknès
Très performantes	26.7%	21.4%
Performantes	35.9%	40.8%
Faiblement performantes	28.8%	29.6%
Très faiblement performantes	8.5%	8.2%

Performances des entreprises

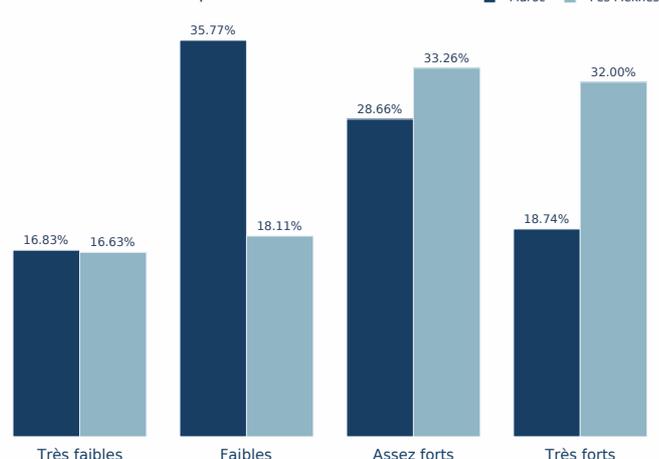


La performance est un indice synthétique permettant de donner une note à une entreprise en fonction de sa performance économique et financière. Cette performance intrinsèque est ensuite comparée aux entreprises d'un même secteur d'activité (moyenne). Le modèle prend en compte des ratios de solvabilité,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

RISQUE DE DÉFAILLANCE (2018)

	Maroc	Fès-Meknès
Très faible	16.8%	16.6%
Faible	35.8%	18.1%
Assez fort	28.7%	33.3%
Très fort	18.7%	32.0%

Défaillances des entreprises



Le score de défaillance repose sur un modèle statistique de prévisions. Il mesure le risque qu'une entreprise tombe en défaillances (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	13.5%	1.4%	11.5%	1.6%
> 5ans	72.0%	13.1%	77.0%	9.8%

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	40.2%	0.1%	37.7%	0.0%
> 5ans	59.3%	0.4%	62.3%	0.0%

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	69	3
2016	43	2
2017	21	2
2018	22	0
2019	4	0

NOMBRE DE REDRESSEMENTS JUDICIAIRES

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

PRINCIPAUX ACTEURS AU MAROC

Dénomination	Province	CA 2018 (MDH)	% Maroc
TANGER MED PORT AUTHORITY	Fahs-Anjra	[1 000, 5 000]	17.1%
ANFA 3B2I	Casablanca	[100, 500]	3.8%
AXIAL FACILITIES	Rabat	[100, 500]	2.9%
MCIMA	Casablanca	[100, 500]	2.5%
ALDAR	Casablanca	[100, 500]	2.5%
STOKVIS NORD AFRIQUE	Nouaceur	[100, 500]	2.4%
HOTEL DES IDRISSIDES	Marrakech	[100, 500]	1.8%
MERCURE INTERNATIONAL OF MOROCCO	Casablanca	[100, 500]	1.7%
MEDZ SOURCING	Casablanca	[100, 500]	1.7%
SMT EQUIPEMENT MAROC	Casablanca	[100, 500]	1.6%
CONSORTIUM IMMOBILIER ET TOURISTIQUE ADDOHA	Casablanca	[100, 500]	1.5%
TANGER RESORT	Casablanca	[100, 500]	1.1%
SOCIETE LOUISIANE DE PROMOTION IMMOBILIERE	Casablanca	[100, 500]	1.0%
RESIDENCES SUNCITY	Casablanca	[50, 100]	0.7%
RASSUICH	Casablanca	[50, 100]	0.7%
HABITAL	Mohammedia	[50, 100]	0.7%
MOULIN FALAH	Sidi Slimane	[50, 100]	0.7%
LUXOR	Casablanca	[50, 100]	0.7%
DOUNIA ZAD	Casablanca	[50, 100]	0.6%
AGAFRESH	Chtouka- Ait Baha	[50, 100]	0.6%

PRINCIPAUX ACTEURS DANS LA RÉGION FÈS-MEKNÈS

Dénomination	Province	CA 2018 (MDH)	% Maroc	% Fès-Meknès
SOCIETE DE DEVELOPPEMENTE OLEICOLE DU MAROC	Meknès	[10, 50]	0.2%	8.0%
STE.D'ETUDES DE REALISATION DES TRAVAUX ET D'INGENIERIE DE NORD EST	Taza	[10, 50]	0.2%	8.0%
RIYAD TOULAL	Meknès	[10, 50]	0.2%	7.1%
FES CROISSANCE	Fès	[10, 50]	0.1%	4.9%
ISSAM DE DEVELOPPEMENT	Fès	[10, 50]	0.1%	4.7%
SOK.ANTRAD	Fès	[10, 50]	0.1%	4.5%
DOMAINE ITTO	El Hajeb	[10, 50]	0.1%	4.3%
AGRO RANS	Fès	[10, 50]	0.1%	3.6%
SOCIETE BERNOUSSI-FATIMA DE CONSTRUCTION	Fès	[1, 10]	0.1%	3.0%
SOCIETE NORAME PROMOTION	Fès	[1, 10]	0.1%	2.5%
STE D'AMENAGEMENT URBAIN DE FES	Fès	[1, 10]	0.1%	2.3%
AQUAR PROMO	Fès	[1, 10]	0.1%	2.2%
BRAFALI	Fès	[1, 10]	0.1%	2.2%
I.V.A DEVELOPPEMENT	Fès	[1, 10]	0.1%	2.2%
ESE DE CONSTRUCTIONS ET DE TRANSACTIONS SANDEAUX ET LARAKI	Meknès	[1, 10]	0.0%	1.9%
SOCIETE BENYAHYA TRAITEUR	Fès	[1, 10]	0.0%	1.8%
CLINIQUE AL MAJD	Fès	[1, 10]	0.0%	1.7%
AFAK ITKAN DE CONSTRUCTION	Fès	[1, 10]	0.0%	1.7%
SOCIETE DE CONSTRUCTION DADSSIA	Fès	[1, 10]	0.0%	1.5%
NOUR BENNANI	Fès	[1, 10]	0.0%	1.5%



72 jours

Délai client

292 jours

Délai fournisseurs

19.4%

Dettes/total passif

646.10 KDH

CAF moyenne

2.72 MDH

CA moyen

29.5%

Poids des achats

11.22 MDH

Bénéfice moyen

2.6%

Rentabilité nette

COMPARATIF DES RATIOS D'ÉQUILIBRE FINANCIER

	Maroc	Région Fès-Meknès
FDR moyen (Dhs)	6 964 595	5 323 458
BFR moyen (Dhs)	7 203 238	8 068 625
Taux de couverture du FDR (%)	126.3%	137.3%
BFR/CA (%)	140.4%	6.4%
Délai Fournisseur (jours)	273	292
Délai Client (jours)	130	72
Rotation des stocks de M/ses (jours)	6 647	926
Rotation des stocks de MP (jours)	318	848
Tresorerie passif "Crédit CT" moyen (Dhs)	457 453	983 741
Tresorerie passif "Crédit CT" max (Dhs)	195 256 430	169 392 780

COMPARATIF DES RATIOS DE SOLVABILITÉ

	Maroc	Région Fès-Meknès
Crédit MLT moyen (Dhs)	4 223 231	3 247 293
Crédit MLT max (Dhs)	2 901 836 824	114 582 179
Charges financières / CA en (%)	7.7%	3.5%
CAF moyenne (Dhs)	371 085	646 100
CAF max (Dhs)	66 706 793	24 431 157
Dettes / CA (%)	97.2%	93.8%
Dettes / Total passif (%)	17.5%	19.4%

COMPARATIF DES RATIOS DE GESTION

	Maroc	Région Fès-Meknès
CA moyen (Dhs)	3 856 808	2 719 189
CA max (Dhs)	2 019 600 644	200 342 430
Marge commerciale (%)	11.2%	37.2%
Marge industrielle (%)	49.5%	48.2%
Marge nette (%)	2.5%	2.5%
Achat de marchandises/CA (%)	1.8%	14.4%
Achats consommés/CA (%)	39.9%	29.5%
Charges de personnel/CA (en %)	8.3%	9.2%
Autres charges externes/CA (%)	11.1%	13.3%
Bénéfice moyen (Dhs)	267 933	128 701

COMPARATIF DES RATIOS DE PERFORMANCE

	Maroc	Région Fès-Meknès
Bénéfice max (Dhs)	773 399 608	11 215 888
Évolution du CA (en % par rapport à N- 1)	7.7%	-26.3%
Évolution des capitaux propres (en %)	15.9%	3.0%
Rentabilité nette (en %)	6.9%	4.7%
Rentabilité économique (en %)	4.1%	2.6%
Rentabilité financière (en %)	4.8%	4.6%

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				4
Boulemane	Boulemane (M)			1
Boulemane	Missour (M)			2
Boulemane	Outat El Haj (M)			1
El Hajeb		15 433 922	21.1%	10
El Hajeb	Ain Taoujdate (M)	2 389 400		5
El Hajeb	El Hajeb (M)	102 000		4
El Hajeb	Laqsir	12 942 522	2.2%	1
Fès		361 462 496	-22.8%	398
Fès	Agdal (AR)	15 984 772	57.2%	16
Fès	Fès	40 710 459	25.9%	46
Fès	Fès-Médina (AR)	298 720 248	-29.1%	328
Fès	Oulad Tayeb			2
Fès	Zouagha (AR)	6 047 016	131.5%	6
Ifrane				4
Ifrane	Azrou (M)			1
Ifrane	Ifrane (M)			3
Meknès		329 769 090	2.3%	111
Meknès	Ait Ouallal	2 588 167	-3.9%	1
Meknès	Boufakrane (M)			4
Meknès	Majjate	137 500	100.0%	4
Meknès	Meknès (M)	296 203 056	3.3%	99
Meknès	Toulal (M)	22 477 292	-5.6%	3
Moulay Yacoub		820 775	-18.9%	6
Moulay Yacoub	Ain Chkef	820 775	-18.9%	6
Sefrou		1 376 115	-46.9%	15
Sefrou	Ain Cheggag			1
Sefrou	Imouzzer Kandari (M)	202 897		4
Sefrou	Mtarnagha			1
Sefrou	Sefrou (M)	1 173 219	-46.9%	9
Taounate		1 009 357	6.5%	16
Taounate	Karia Ba Mohamed (M)	785 360	8.3%	7
Taounate	Taounate (M)	223 997	0.4%	9
Taza		29 020 323	-10.5%	21
Taza	Aknoul (M)			1
Taza	Bab Marzouka			1
Taza	Bouchfaa			1
Taza	Oued Amlil (M)	378 315	65.7%	2
Taza	Taza (M)	4 517 984	2.1%	16

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.