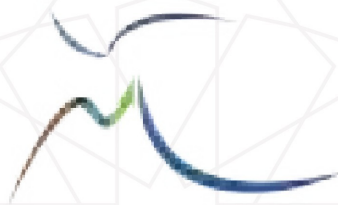


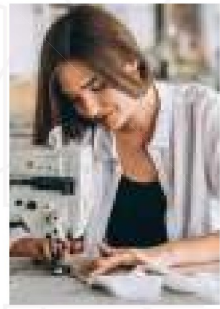
المركز الجهوي للاستثمار  
طنجة - تطوان - الحسيمة

ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵏⵓⵔ ⵏ ⵏⵓⵔ ⵏ ⵏⵓⵔ  
E. II. - +ΣEU. I - ΗΛΘΣΣΣ.

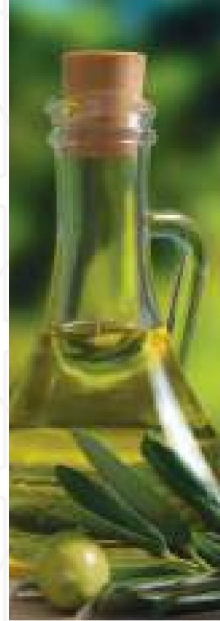
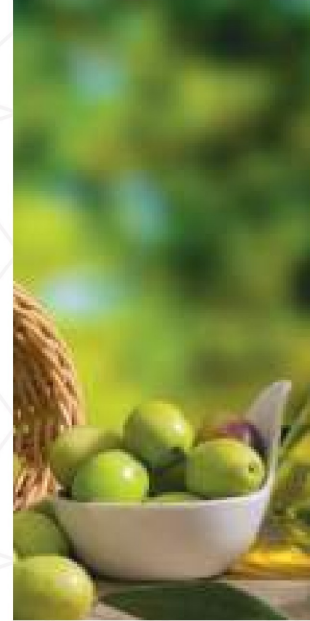
CENTRE RÉGIONAL D'INVESTISSEMENT  
TANGER - TÉTOUAN - AL HOCEIMA



INVESTANGIER  
TANGER - TETOUAN - AL HOCEIMA



# Offre territoriale des opportunités d'investissement et d'accompagnement



Région

Tanger | Tétouan | Al Hoceima

# TOURISME



● Hôtel 5 étoiles avec palais des congrès	<b>162</b>
● Hôtel	<b>164</b>
● Hôtel-Club	<b>167</b>
● Parc aquatique	<b>170</b>
● Parc à thème	<b>173</b>
● Parc culture et science	<b>175</b>
● Centre balnéaire	<b>177</b>
● Mini station de Ski à Chekrane	<b>181</b>
● Gîte en montagne	<b>185</b>
● Agence de plaisance et de location d'embarcations	<b>189</b>
● Village de vacances touristiques ("Club Biladi")	<b>193</b>
● Complexe touristique résidentiel	<b>197</b>



# TOURISME

## UNE RÉGION DOTÉE DE DIVERS ATOUTS POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE



### Capacité d'accueil

+320 établissements classés 32 700 lits (en 2019)



### Connectivité nationale et internationale

3 Aéroports internationaux Port Tanger Med, Port Tanger & d'Al Hoceima, Réseau routier et autoroutier et une ligne à grande vitesse (1ère ligne TGV en Afrique)



### Proximité avec l'Europe

Proximité géographique et culturelle (langues parlées : Espagnol, Français et Anglais)



### Emplacement stratégique

Ouverture maritime :

- Littoral atlantique
- Détroit de Gibraltar
- Littoral méditerranéen



### Richesse et Diversité

Des paysages naturels riches notamment les montagnes du Rif, parcs naturels, grottes, criques et baies et un patrimoine culturel et historique conséquents avec la présence de 7 Médina

## UN POTENTIEL RÉGIONAL PERMETTANT DE SE POSITIONNER AU NIVEAU DE DIVERS SEGMENTS DE CLIENTÈLE CIBLE



- Un littoral sur 447 km entre 2 côtes (littoral atlantique et méditerranéen)
- Plusieurs plages avec un climat méditerranéen modéré
- 5 marinas et 5 golfs



- La Région dispose d'un patrimoine historique et culturel diversifié, et compte également plusieurs sites classés notamment la Médina de Tétouan qui est classée patrimoine de l'Unesco



- Écosystème riche et diversifié.
- Plus de 200 grottes recensées au niveau de la région.
- De nombreux sites naturels notables.



- La région offre un cadre luxueux pour les touristes pour des expériences authentiques dans différents segments touristiques: balnéaire, mice, culturel, rural.

## ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



## DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur de l'hôtellerie est en plein essor au Maroc. Synonyme de développement régional, la construction d'un hôtel 5 étoiles dans la ville de Chrafate comportant de surcroît un Palais des congrès en son sein constitue un atout pour le tourisme et le dynamisme économique de la région.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Nouvelle ville près de Tanger située à 18 km au Sud-Est de Tanger et à 25 km de Tétouan, au carrefour de trois axes de communication :
  - L'autoroute Rabat-Ksar Sghir (site du Port de Tanger Med)
  - La voie rapide Tanger-Tétouan
  - La voie reliant Tétouan à Larache via « Cruce Blanco »
- Importante infrastructure régionale de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire).
- Moitié de la population âgée de moins de 30 ans.
- Proximité avec de nombreuses zones industrielles, favorisant l'émergence d'un tourisme d'affaires pouvant être impulsé par l'intégration d'un palais des congrès.
- Proximité géographique avec l'Europe.

### Caractéristiques du marché

- La part de marché de l'hôtellerie au Maroc devrait augmenter de 1,87 milliards de dollars de 2021 à 2026.

### Caractéristiques de la demande

- Les hôtels classés de Tanger ont enregistré 422.812 nuitées entre janvier et avril 2019, démontrant l'importante sollicitation de l'offre d'hébergement de la région.
- Afflux touristique massif en période estivale au niveau de la région et tourisme d'affaire en plein essor sur l'axe Casablanca-Tanger.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Prestations hôtelières classiques complétées par des services supplémentaires.
- L'hôtel 5 étoiles comporte un Palais des Congrès pouvant accueillir différents types d'événements.
- Réception disponible 24h/24h.

- Le personnel en réception doit maîtriser au minimum l'arabe, le français, l'anglais et l'espagnol.
- L'hôtel comporte une infrastructure adaptée aux personnes en situation de handicap.

### Prérequis

- Foncier important
- Conception du projet : Études préalables (études de marché, analyse financière, licences et autorisations administratives).
- Commerces et franchises.
- Structure de gestion et de financement.
- Matériaux de construction et spécialistes du bâtiment (architecte, paysagiste, maçons ...)
- Communication, marketing et autres services.

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coûts moyen de construction d'un hôtel 5 étoiles

36.000,00 DH / m<sup>2</sup>

### Chiffre d'affaires potentiel

Entre 20 Millions et 80 Millions Dhs

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT\*

### Incitations financières

- Mécanisme d'incitations est mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût de l'investissement en subventionnant la moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs/m<sup>2</sup>
- Subventions financières sont octroyées à hauteur de 5% pour les projets touristiques en milieu urbain et 10% en milieu rural ou zones suburbaines

### Incitations fiscales

- Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans
- Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## DEMANDE NATIONALE

### Faits marquants

Le 12 mars 2020 s'est tenue le 1er Forum des agences de voyages de la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceïma. Les agences de voyages constituent un exemple de partenaires pouvant donner davantage de visibilité à l'hôtel.

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.
- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.

Le projet prévoit une capacité hôtelière tournée vers le haut de gamme : les structures de 4 et 5 étoiles ne constituent que 16% du total des unités hôtelières de Tanger et cumulent près de 40% du total des lits, témoignant du positionnement du secteur vers le tourisme moyen et haut de gamme.

## PRINCIPAUX PROJETS SIMILAIRES NATIONAUX (NON EXHAUSTIF)

### Casablanca



### Marrakech



### Tanger



## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- Secteur du tourisme régional à fort potentiel.
- Segments de demande cible diversifiés.
- Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- Le ciblage du tourisme d'affaire (régulier tout au long de l'année permet de réduire l'impact de la saisonnalité du secteur).

### Faiblesses

- Coût de l'investissement.
- Nécessité de mettre à disposition une navette entre la gare et/ou l'aéroport le plus proche de l'hôtel afin de faciliter l'accès à ce dernier.
- Prix de nuitées relativement élevés et pouvant être un frein pour une partie de la population marocaine.
- Gestion de l'hôtel et du palais des congrès coûteuse et nécessitant une expertise certaine (organisation, logistique, événementiel, propreté, cuisine, qualité du service, hygiène, ...).

### Opportunités

- Climat favorable au développement de l'activité pendant toute l'année, notamment celle du palais des congrès du fait du dynamisme de la région (inauguration de projets, ...).
- Proximité avec la ville de Tanger, l'axe Casablanca-Tanger (TGV) et diverses zones industrielles.
- Absence d'hôtels 5 étoiles dans la ville et faiblesse de l'offre régionale touristique haut de gamme (ainsi que saturation de l'offre de la ville de Tanger).
- Activité économique de Tanger induisant des flux importants de personnes.
- Présence d'instituts de formation en hôtellerie à Tanger (ISITT\*\*, ITHT Tanger\*\*\*)

### Menaces

- Concurrence directe des chaînes hôtelières existantes dans la région et concurrence indirecte avec les nombreux autres établissements régionaux.
- Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes. Par exemple les flux liés aux MRE sont très importants en période estivale.

\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI  
Divers programmes de financement et d'aide à la formation existent : Programmes lancés par TAMWILCOM, Programmes IDMAJ et TAEHIL, ...

\*\*Institut supérieur international du tourisme de Tanger

\*\*\*Institut de Technologie Hôtelière et Touristique de Tanger.

## DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur de l'hôtellerie est en plein essor au Maroc. Synonyme de développement régional, la construction d'un hôtel 4 ou 5 étoiles au niveau de la ville de Chefchaouen constituera un important atout pour le tourisme régional et une importante opportunité de capitalisation sur la richesse du patrimoine de cette dernière.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Chefchaouen est une destination touristique tout au long de l'année, sa position géographique et la richesse de son patrimoine naturel et culturel offrent de nombreuses activités aux visiteurs et aux touristes.
- La ville connaît un important afflux de touristes locaux et étrangers tout au long de l'année et d'une très forte notoriété internationale. Elle est par ailleurs inscrite au patrimoine immatériel de l'UNESCO.
- La province de Chefchaouen dispose d'un important patrimoine naturel s'appuyant au tourisme de montagne & écologique. Par ailleurs, elle accueille un site naturel réputé : « les cascades d'Akchour » et différents parcours tracés.
- La province est également connue pour ses importantes cultures de cannabis (cultures légales pour des usages industriels selon les dispositions de la loi 13-21) ainsi que son patrimoine historique & artisanal (Medina, Kasbah, ...).

### Caractéristiques de la demande et du marché

- La part de marché de l'hôtellerie au Maroc devrait augmenter de 1,87 milliard de dollars de 2021 à 2026.
- Faible concurrence au niveau de la ville et de la province (1 seul hôtel 3 étoiles et 1 seul hôtel 4 étoiles). La mise à niveau des infrastructures touristiques (dont celles liées à l'hébergement) est indispensable pour répondre aux attentes des visiteurs.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- L'hôtel 4 ou 5 étoiles prodigue l'ensemble des services compris dans une offre hôtelière classique (hébergement, restauration, loisirs & animation).

- Réception disponible 24h/24h.
- Un personnel devant maîtriser au minimum l'arabe, le français, l'anglais et l'espagnol.
- L'hôtel comporte une infrastructure adaptée qui répond à un certain nombre de normes de sécurité et d'accès, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Possibilité d'inclure des offres touristiques en plus de l'hébergement classique : visites guidées de la ville de Chefchaouen, randonnées, ...

### Prérequis

- Foncier important
- Conception du projet : Études préalables (études de marché, analyse financière, licences et autorisations administratives).
- Formation du personnel hôtelier.
- Structure de gestion et de financement.
- Matériaux de construction et spécialistes du bâtiment (architecte, paysagiste, maçons ...)
- Communication, marketing et autres services.

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

Coûts de construction d'un hôtel 5 étoiles :  
36 000 dhs / m<sup>2</sup>.

### CA potentiel

Dépendant du Standing de l'Hôtel, des tarifs appliqués et des formules incluses.

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Principaux avantages de l'investissement\*

#### Incitations financières

- Mécanisme d'incitations mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût de l'investissement en subventionnant la moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs / m<sup>2</sup>
- Subventions financières octroyées à hauteur de 5% pour les projets touristiques en milieu urbain et 10% en milieu rural ou zones suburbaines

## Hôtel 4 ou 5 étoiles à Chefchaouen

### Incitations fiscales

- Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans
- Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

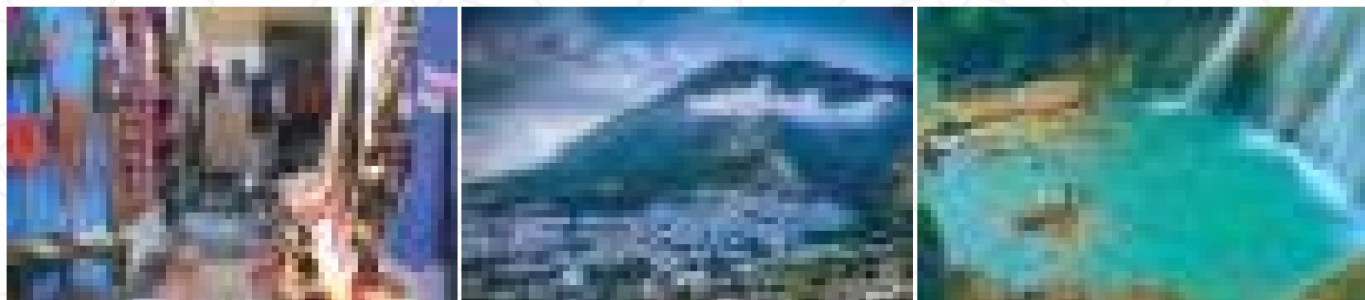
## ORGANISATION DE LA FILIÈRE

### La Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière (FNIH)

Veillant à la défense des intérêts de ses membres, la FNIH est un interlocuteur et un partenaire responsable et incontournable vis-à-vis des enjeux stratégiques de l'hôtellerie, du tourisme et de développement durable du secteur.

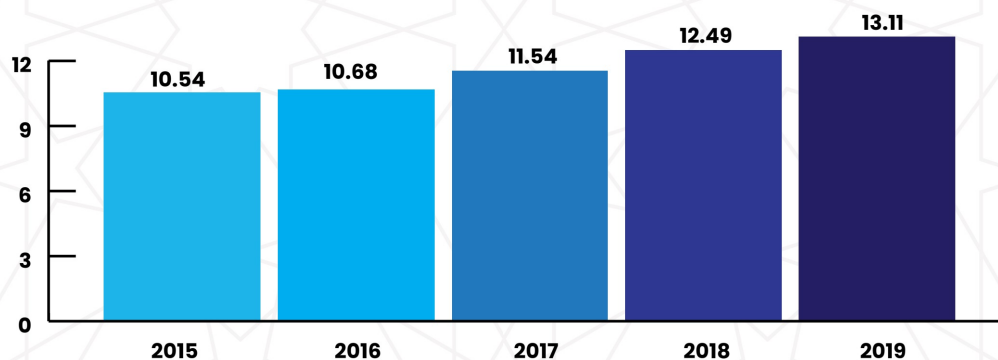
### L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière de la Région TTA

L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière a pour but d'orienter et de favoriser le développement de l'activité de ses adhérents et d'étudier à cet effet, les questions d'ordre moral, économique, social, technique, financier juridique, fiscal douanier ou autres.



## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France, toutefois, la province de Chefchaouen, disposant d'une forte notoriété internationale voit les nationalités de ses visiteurs davantage diversifiées.
- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.
- La région connaît un important flux touristique, avec un pic conséquent en période estivale.



\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## FOCUS SUR L'OFFRE D'HÉBERGEMENT PROVINCIALE

- L'offre d'hébergement au niveau de la province est peu diversifiée. Elle se compose d'un total de 73 établissements (toutes catégories confondues), dont près de 59% sont des maisons d'hôtes.
- Les structures de type « hôtels » sont peut présentes (17 au total, dont 11 sont des hôtels 1 étoile et 5 sont des hôtels 2 étoiles).
- En 2018, la province de Chefchaouen a enregistré un total de 74 100 nuitées, témoignant de son important potentiel touristique pouvant davantage être capté par le renforcement de son infrastructure d'accueil et le développement d'offres nouvelles, innovantes et adaptées à la clientèle cible.

### Etablissements d'hébergements au niveau de la province de Chefchaouen

1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles	Hôtels club	Résidences hôtelières	Pensions	Motels	Maisons d'hôtes	Gîtes	Fermes d'hôte	Camping	Auberges
11	5	1	1	0	0	2	1	0	43	7	0	0	2

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT



### Forces

- ✔ Localisation attractive (La ville de Chefchaouen est par ailleurs inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'humanité de l'Unesco).
- ✔ Segments de demande cible diversifiés.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✔ De nombreux atouts pour l'écotourisme et le tourisme de montagne.

### Faiblesses



- ✔ Coût de l'investissement.
- ✔ Nécessité de mettre à disposition une navette entre la gare et/ou l'aéroport le plus proche de l'hôtel afin de faciliter l'accès à ce dernier.
- ✔ Gestion complexe et continue nécessitant une expertise certaine (organisation, logistique, animation, propreté, cuisine, qualité du service, hygiène, ...).
- ✔ Infrastructures provinciales de transport nécessitant d'être davantage renforcées.
- ✔ Un temps de séjour moyen des touristes ne dépasse pas 1,5 jours, nécessitant d'être renforcé par une amélioration, une diversification et une innovation de l'offre touristique.



### Opportunités

- ✔ Secteur du tourisme régional à fort potentiel.
- ✔ Fort potentiel de développement de l'attractivité touristique provinciale.
- ✔ Très faible concurrence provinciale en ce qui concerne cette typologie d'établissements.
- ✔ Patrimoine historique, culturel et naturel riche et diversifié.
- ✔ Existence de nombreux avantages liés à l'investissement.

### Menaces



- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- ✔ Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes. Par exemple les flux liés aux MRE sont très importants en période estivale.

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

## DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur de l'hôtellerie est en plein essor au Maroc. Synonyme de développement régional, la construction d'un hôtel-club dans la ville d'Al Hoceima constitue un atout pour le tourisme et le dynamisme économique de la région.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- La province d'Al Hoceima dispose d'importants atouts touristiques naturels et culturels (plages, montagnes, ...), et dispose d'une bonne notoriété, notamment pour ses plages reconnues à l'échelle mondiale
- La ville est située sur la côte méditerranéenne marocaine et bénéficie d'une proximité géographique avec l'Europe.
- Présence au large de la côte de nombreuses petites îles et îlots rocheux.
- Bonne infrastructure au niveau de la province (routes, autoroutes, ports et aéroport). Des liaisons par voie aérienne existent avec l'Espagne, la France, la Belgique ou encore les Pays-Bas.
- Secteur touristique provincial en plein essor.

### Caractéristiques du marché

- La part de marché de l'hôtellerie au Maroc devrait augmenter de 1,87 milliards de dollars entre 2021 et 2026.
- Le tourisme s'impose comme premier levier de développement de la ville d'Al Hoceima et de ses périphéries.
- Afflux touristique massif en période estivale au niveau de la région.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du service

- Unités de logements isolées ou groupées.
- Prestations hôtelières classiques complétées par des services supplémentaires liés à la restauration, l'animation et les loisirs.
- Infrastructure adaptée aux personnes en situation de handicap.
- Configuration et équipements de l'hôtel adaptés aux familles et aux groupes de personnes souhaitant y séjourner.

### Prérequis

- Foncier important
- Conception du projet : Études préalables (études de marché, analyse financière, autorisations administratives).
- Commerces et franchises.
- Structure de gestion et de financement.
- Espaces de loisirs (piscines, terrains de sport, animations, ...).
- Communication, marketing et autres services.

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Principaux avantages de l'investissement

#### Subventions

- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

#### Financement\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM
- Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

#### Acteurs pour l'investissement

- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) Soutien à l'investissement et accompagnement.

#### Aides à la formation

- Programme IDMAJ
- Programme TAEHIL

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coûts moyen de construction d'un hôtel 5 étoiles

36.000,00 DH / m<sup>2</sup>

### Chiffre d'affaire potentiel

Entre 10 Millions et 50 Millions de Dhs (en fonction de la taille et du nombre d'étoiles de l'hôtel)

## DEMANDE NATIONALE

### Faits marquants

Le 12 mars 2020 s'est tenue le 1er Forum des agences de voyages de la région de Tanger-Tétouan-Al Hoceïma. Les agences de voyages constituent un exemple de partenaires pouvant donner davantage de visibilité à l'hôtel-club.

### Proposition pour la construction de l'hôtel-club

- Au niveau de la plage Isri, situé au sud-est d'Al Hoceïma. La proximité immédiate de la mer est un facteur d'attractivité important surtout en période estivale.
- Ce critère est très recherché par la majorité de la clientèle visée, surtout les familles qui cherchent à trouver un lieu qui propose un grand panel de choix d'activités pour petits et grands. Ainsi, l'hôtel pourra proposer à titre d'exemple des ateliers de sports nautiques, jeux gonflables en mer, initiation à la voile, etc.



## CONCURRENTS POTENTIELS À AL HOCEÏMA

### Hôtel Mercure Quemado Resort



- Situé en front de mer et en centre ville
- Dispose de deux piscines, d'un spa, d'un restaurant, d'un parking, du Wi-fi gratuit, et de chambres familiales
- Propose des animations le soir

#### Tarif pour une nuitée :

Environ 1000 MAD en basse saison et 1600 MAD en haute saison

### Hôtel Mira Palace Al Hoceïma



- Situé à 4 min du centre-ville et à 3 min de la côte.
- Dispose d'une piscine, d'un spa, d'un restaurant, d'un parking, du Wi-fi gratuit.
- Propose des activités pour les enfants

#### Tarif pour une nuitée :

Environ 900 MAD en basse saison et 3000 MAD en haute saison

### Radisson Blu Resort Al Hoceïma



- Situé en front de mer
- Dispose d'une piscine, d'un spa, d'un restaurant, d'un parking, du Wi-fi gratuit et de court de tennis
- Propose du babysitting et des activités pour les enfants.

#### Tarif pour une nuitée :

Environ 1300 MAD en basse saison et 2200 MAD en haute saison

\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Province avec d'importants atouts naturels et culturels.
- ✔ Bonne infrastructure de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire).
- ✔ Secteur touristique marocain attractif.
- ✔ Segments de demande cible diversifiés.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).

### Opportunités

- ✔ Climat favorable au développement de l'activité pendant toute l'année.
- ✔ Importance du tourisme régional, notamment en haute saison estivale.
- ✔ Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation d'un tourisme local.
- ✔ Faiblesse de l'offre en termes d'hôtels dans la ville d'Al Hoceima comparé à ses perspectives et à son potentiel.
- ✔ Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.

### Faiblesses

- ✔ Coût de l'investissement élevé.
- ✔ Prix d'entrée relativement élevés et pouvant être un frein pour une partie de la population marocaine.
- ✔ Gestion de l'hôtel coûteuse et nécessitant une expertise certaine (propreté, cuisine, qualité du service, hygiène, ...)

### Menaces

- ✔ Concurrence directe avec les chaînes hôtelières existantes dans la région et concurrence indirecte avec les nombreux appartements- hôtel présents dans la région.
- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segments aux flux touristiques et risques inhérents au secteur
- ✔ Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes.

## DESCRIPTION DU PROJET

Les parcs aquatiques attirent chaque année une large clientèle. La création d'un parc aquatique permettrait de renforcer le tourisme régional et le développement du secteur des loisirs au niveau de la région.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement :

- Proximité avec le littoral (Atlantique et méditerranée).
- Proximité géographique avec l'Europe.
- Un climat favorable pour les activités nautiques.
- Importante infrastructure de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire) et d'hébergement (hôtels, ...) : accessibilité du projet renforcée.
- Potentiel touristique régional à capter.

### Caractéristiques du marché

- Présence d'un parc aquatique au niveau de la région, proche de la ville de Tanger (M'nar Park).
- Main d'œuvre qualifiée aux métiers du tourisme et de l'animation.
- Marché saisonnier : les parcs aquatiques réalisent la majeure partie de leur chiffre d'affaires en période estivale.
- Faible concurrence régionale.

### Caractéristiques de la demande

- Afflux touristique massif en période estivale au niveau de la région.
- Demande nationale et internationale pour les parcs aquatiques en croissance.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Service de loisirs dédié aux adultes et aux enfants.
- Parc doté d'aires de jeux aquatiques : piscines, toboggans aquatiques, patageoires, rivières

paresseuses, plages artificielles, et autres attractions nautiques.

- Attractions moins coûteuses, moins risquées et nécessitant moins d'entretien que les parcs d'attractions à thème.
- Possibilité de créer un environnement artificiel de surf ou de bodyboard, comme une piscine
- à vagues ou un flowrider.
- Saisonnalité traditionnelle de l'activité pouvant être contournée par des offres innovantes
- et/ou adaptées à des clientèles de niche (cours de surf, de natation et d'aquagym, piscines chauffées, ...) ou encore, par des services moins saisonniers (comme l'intégration d'un hôtel).

### Prérequis

- Foncier important, autorisations préalables, permis de construire.
- Infrastructure énergétique de qualité : alimentation stable en électricité pour les attractions à moteur, générateurs de secours,
- Équipements : attractions. Grande quantité d'eau.
- Ressources humaines formées et qualifiées (techniciens, animateurs, personnel administratif).
- Communication, marketing...

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

A partir de 700 Millions MAD.

### Chiffre d'affaire potentiel

A partir de 50 Millions de MAD.

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Principaux avantages de l'investissement\*

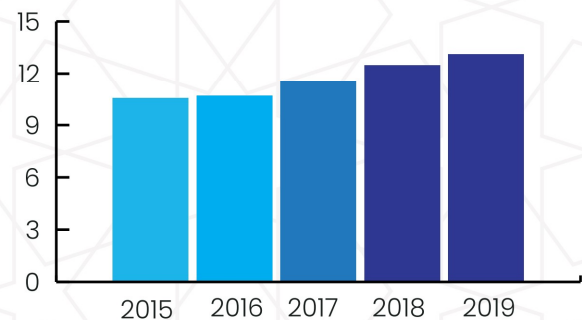
- Existence d'incitations fiscales pour les investisseurs du secteur du tourisme (TVA à l'exploitation et à l'investissement, IS, ...).

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.

- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.
- La région connaît un important flux touristique en période estivale. La mise en place d'un parc aquatique bénéficierai de cette tendance et permettra de capter davantage ce potentiel.

## EVOLUTION DES ARRIVÉES DE TOURISTES (EN MILLIONS)



## PROJET SIMILAIRE AU NIVEAU RÉGIONAL\*\*



Km 8, Route de Ksar Seghir,  
Cap Malabata, Malabata Tanger

\* L'activité de l'Aquaparc est saisonnière

Mnar Park est situé à 8 Km de la ville de Tanger et fait partie des parcs aquatiques à forte notoriété au niveau du Royaume. Il présente également une offre très diversifiée d'activités allant au-delà des activités nautiques :

Hébergement (chambres hypoallergénique et insonorisées)

- Espaces de restauration
- Piscines (extérieure et couverte)
- Aquaparc - Salle de jeux
- Excursions à cheval
- Excursions en Buggy
- Paintball
- Courses de Kart

## PROJETS SIMILAIRES AU NIVEAU NATIONAL\*\*\*



**Marrakech**  
5 restaurants  
10 Ha de jardins  
20 attractions  
8 piscines  
1 salle de fitness



**Marrakech**  
20 Ha  
6 piscines  
1 Rivière  
1 parc  
1 solarium  
Hôtel



**Marrakech**  
5 Ha  
17 Piscines  
58 Toboggans  
4 restaurants  
1 SPA  
Hébergemen



**Taghazout**  
13 Ha  
Attractions  
2 Espaces camping  
Espace Femmes



**Casablanca**  
12 attractions  
1 bowling  
Divers points de restauration

\* pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

\*\*En moyenne, au Maroc, les prix d'entrée pour les parcs aquatiques sont compris entre 170 et 450 Dhs pour les adultes et entre 120 et 300 Dhs pour les enfants. Ils dépendent du standing du parc en question mais aussi de la composition de l'offre (accès aux attractions, inclusion du repas, ...)

\*\*\* Non Exhaustif

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Concept attractif et ludique.
- ✔ Large spectre d'attraction possible (piscines, toboggans, aquariums, spectacles, ...).
- ✔ Existence d'attractions et de services pouvant être pratiquée en intérieur (permettant de palier à la problématique de saisonnalité de l'activité).
- ✔ Concept pouvant être jumelé à d'autres activités (hébergement, formations, ...).
- ✔ Segments de demande cible diversifiés.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).

### Opportunités

- ✔ Climat favorable au développement de l'activité en période estivale.
- ✔ Proposition d'un concept original visant à attirer une large clientèle.
- ✔ Importance du tourisme régional, notamment en haute saison estivale.
- ✔ Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation d'un tourisme local.
- ✔ Concurrence régionale et nationale peu développée.
- ✔ Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.

### Faiblesses

- ✔ Attractions nécessitant d'être régulièrement entretenues.
- ✔ Nombreux paramètres de gestion du parc à prendre en compte pour garantir la satisfaction du client (hygiène, sécurité, restauration, hébergement, animation, qualité du service, ...).

### Menaces

- ✔ Saisonnalité du tourisme balnéaire et nautique.
- ✔ Forte pluviométrie régionale.
- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Forte consommation d'eau de l'activité et impact environnemental.

## DESCRIPTION DU PROJET

L'augmentation de la consommation de loisirs est en hausse dans la région de Tanger-Tétouan-Assilah. Ainsi, la création d'un parc à thème dans la nouvelle ville d'Ibn Batouta pourrait dynamiser cette dernière et impulser l'économie régionale grâce à l'attraction de touristes nationaux et étrangers.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement :

- Région à fort potentiel touristique.
- Proximité géographique avec l'Europe (moins de 15 km).
- Importante infrastructure de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire) et d'hébergement (hôtels, ...).
- Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca

### Caractéristiques du marché

- Très peu de parcs à thème à l'échelle régionale et nationale.
- Offre nationale peu compétitive en termes de qualité.

### Caractéristiques de la demande

- Très forte demande surtout pendant les vacances scolaires et les week-end.
- Pouvoir d'achat des nationaux en hausse et émergence d'une classe moyenne friande de ce type de service.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Espace à vocation récréative.
- Conçu autour d'un thème ou d'un personnage.
- Équilibre entre animations passives, animations actives et activités annexes.
- Ambiance conviviale et familiale.

### Prérequis

- Etude préalable détaillée.
- Foncier important, autorisations préalables, permis de construire.
- Infrastructure énergétique de qualité : alimentation stable en électricité, générateurs de secours, ...
- Équipements : Attractions.
- Ressources humaines formées et qualifiées (techniciens, animateurs, personnel administratif, ...).
- Communication, marketing et autres services connexes.

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT\*

### Principaux avantages de l'investissement\*\*

- Existence d'incitations fiscales pour les investisseurs du secteur du tourisme (TVA à l'exploitation et à l'investissement, IS, ...).

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

A partir de 4 Milliards MAD

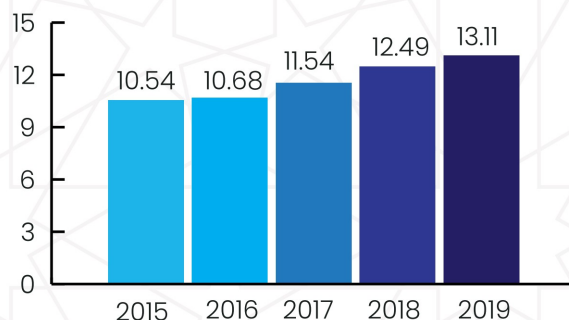
### Chiffre d'affaire potentiel

A partir de 200 Millions MAD

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.
- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.
  - La région connaît un important flux touristique en période estivale. La mise en place d'un parc d'attractions à thème bénéficierai de cette tendance et permettra de capter davantage ce potentiel.

## EVOLUTION DES ARRIVÉES DE TOURISTES (EN MILLIONS)



## PROJETS SIMILAIRES

### Sur le territoire



Casablanca  
\* Non Exhaustif



Casablanca



Casablanca



Allemagne



France



Etats-Unis

### International

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Segments de demande cible très diversifiés.
- ✔ Large spectre de thèmes possibles à développer.
- ✔ Concept pouvant être jumelé à une offre d'hébergement.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).

### Faiblesses

- ✔ Normes de sécurité exigeantes pour les attractions.
- ✔ Attractions nécessitant d'être régulièrement entretenues, entraînant d'importantes charges.
- ✔ Nombreux paramètres de gestion du parc à prendre en compte pour garantir la satisfaction du client (hygiène, sécurité, restauration, hébergement, animation, qualité du service, ...).
- ✔ Segments nécessitant une innovation continue des attractions afin de ne pas créer de sentiment de lassitude des consommateurs.

### Opportunités

- ✔ Proposition d'un concept original visant à attirer une large clientèle.
- ✔ Concurrence nationale peu développée.
- ✔ Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation d'un tourisme local.
- ✔ Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.

### Menaces

- ✔ Risque d'accidents.
- ✔ Forte pluviométrie régionale.
- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segments aux flux touristiques et risques inhérents au secteur (géopolitiques, sanitaires, ...)

\* Divers programmes de financement et d'aide à la formation existent : Programmes lancés par TAMWILCOM, Programmes IDMAJ et TAEHIL, ...  
\*\* pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## DESCRIPTION DU PROJET

Les parcs orientés science et culture allient pédagogie et divertissement. Considérés comme un concept original et ludique, un parc science & culture est l'occasion de doter la région d'une dimension culturelle attractive aux yeux des petits et des grands.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Proximité géographique avec l'Europe (moins de 15 km).
- Importante infrastructure de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire) et d'hébergement (hôtels, ...).
- Potentiel touristique régional à capter.

### Caractéristiques du marché

- Absence de grands parcs de science et culture dans la région.
- Faible concurrence nationale.
- Dimensions culturelle et technologique gagnant de plus en plus d'ampleur au niveau du marché du loisir et des aspirations de la demande.

### Caractéristiques de la demande

- Afflux touristique massif en période estivale au niveau de la région.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Espace à vocation récréative et éducative
- Service de loisirs dédié aussi bien aux enfants qu'aux adultes.
- Parc à circuits définis (étapes à suivre pour s'imprégner de l'univers) ou ouverts.
- Une dimension virtuelle et technologique à prévoir.
- Personnel qualifié à prévoir (notamment pour les attractions historiques et/ou scientifiques).
- Possibilité de prévoir la mise en place d'un parc zoologique (projet approuvé par le conseil de la commune de Tanger en février 2022), et/ou d'un musée (archéologique, ...).

### Prérequis

- Foncier important, autorisations préalables, permis de construire.
- Infrastructure énergétique de qualité : alimentation stable en électricité, générateurs de secours.
- Équipements : Attractions.
- Ressources humaines formées et qualifiées (techniciens, animateurs, personnel administratif)
- Communication, marketing et autres services.

## COÛT POTENTIEL DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

A partir de 2 Milliards de MAD

### Chiffre d'affaires potentiel

A partir de 150 Millions de MAD

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT\*

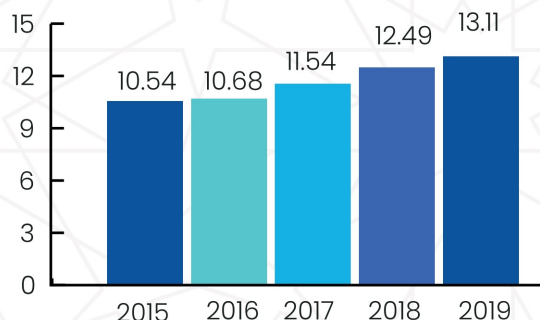
### Principaux avantages de l'investissement\*\*

- Existence d'incitations fiscales pour les investisseurs du secteur du tourisme (TVA à l'exploitation et à l'investissement, IS, ...).
- Exonérations douanières pour les importations d'équipements liés à l'investissement (> 50 Millions de MAD).
- Incitations financières pour les projets touristiques de grande envergure (subventions de 5% en milieu urbain et 10% en milieu rural)
- Incitations financières pour les projets d'hébergement.

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.
- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.
- La région connaît un important flux touristique en période estivale. Une demande nationale de plus en plus consciente de l'importance de l'éducation et de la culture.

## EVOLUTION DES ARRIVÉES DE TOURISTES (EN MILLIONS)



## PROJETS SIMILAIRES AU NIVEAU INTERNATIONAL

**PUYDUFOU.**

France  
Thématique Historique  
\* A titre indicatif- Non Exhaustif

**futuroscope**

France,  
Thématiques Technologique  
scientifique et d'anticipation

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✓ Catégorie de demande très diversifiée.
- ✓ Attractions souvent immersives et intégrant des technologies de dernière génération (virtuel, ...).
- ✓ Large spectre de thèmes possibles à développer.
- ✓ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✓ Peu de risques d'accidents

### Opportunités

- ✓ Concept attractif, notamment pour les plus jeunes.
- ✓ Concept innovant sur le marché national.
- ✓ Proposition d'un concept original visant à attirer une large clientèle.
- ✓ Absence de concurrence nationale.
- ✓ Conscience accrue des parents de l'importance de l'éducation et de l'intégration de cette dernière au sein de concepts ludiques pour les plus jeunes.
- ✓ Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation d'un tourisme local.
- ✓ Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.

### Faiblesses

- ✓ Difficulté d'intégrer des concepts éducatifs tout en maintenant une dimension ludique.
- ✓ Typologie d'attractions encore peu réputée au niveau national
- ✓ Segments nécessitant une innovation continue des attractions afin de ne pas créer de sentiment de lassitude des consommateurs..

### Menaces

- ✓ Evolutions techniques et technologiques pouvant rendre les attractions obsolètes.
- ✓ Forte pluviométrie régionale.
- ✓ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✓ Dépendance du segments aux flux touristiques et risques inhérents au secteur (géopolitiques, sanitaires, ...)

\* Divers programmes de financement et d'aide à la formation existent : Programmes lancés par TAMWILCOM, Programmes IDMAJ et TAEHIL, ...  
\*\* pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## DESCRIPTION DU PROJET

Le tourisme balnéaire marocain a connu une croissance au courant des dernières années grâce à la dynamique d'arrivées de touristes locaux et étrangers. A l'instar d'autres provinces et préfectures (telles que M'Diq-Fnideq, Tétouan ou Tanger-Assilah), la province de Chefchaouen ne capte pas l'important flux touristique balnéaire régional malgré sa façade maritime de 120 km. La mise en place d'un centre balnéaire au niveau de la province représente une importante opportunité de renforcement de son potentiel touristique.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Une province disposant d'un important potentiel touristique tout au long de l'année, notamment grâce à son patrimoine naturel et culturel offrent de nombreuses activités aux visiteurs et aux touristes.
- Un climat favorable au tourisme balnéaire.
- Une province disposant d'une façade maritime de plus de 120 km offrant un important potentiel pour son tourisme balnéaire encore très peu exploité en raison du manque d'infrastructures dédiées.
- Une très forte notoriété internationale de la province de Chefchaouen pouvant catalyser le potentiel du projet de mise en place d'un centre balnéaire.
- Un positionnement géographique régional et provincial à proximité de l'Europe.
- Importante infrastructure régionale de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire), et des liaisons par voie aérienne existent avec l'Espagne, la France, la Belgique ou encore les Pays-Bas. permettant d'attirer un grand nombre de visiteurs.
- Une majorité des touristes internationaux visitant la région sont originaires d'Espagne et de France, toutefois, la province de Chefchaouen, disposant d'une forte notoriété internationale voit les nationalités de ses visiteurs davantage diversifiées.

- Une main d'œuvre régionale et provinciale qualifiée aux métiers du tourisme et multilingue (arabe, français, anglais et espagnol).

### Caractéristiques de la filière

Une forme de tourisme (tourisme balnéaire) à fort potentiel au Maroc :

- Le Plan AZUR (vision 2010-2020) a défini les engouement pour le tourisme balnéaire, et a ambitionné de construire 6 stations balnéaires (Mazagan, Saidia, Taghazout, Essaouira, Larache et La plage blanche de Guelmim)
- De nouveaux chantiers touristiques sont en cours de construction dans le Royaume notamment :
  - La nouvelle station balnéaire d'Aghroud, situé à 35km au nord d'Agadir
  - Dakhla Bay pour les sports nautiques et les amateurs d'aventures
  - La plage blanche de Guelmim étendue sur 30km de long ornée des dunes de sables désertiques.

### Caractéristiques du marché

- Une part de marché de l'hôtellerie au Maroc devrait augmenter de 1,87 milliard de dollars de 2021 à 2026.
- Un tourisme s'imposant comme premier levier de développement de la province de Chefchaouen.
- Un afflux touristique massif au niveau de la région, et notamment en période estivale, à des fins de tourisme balnéaire.
- Le taux d'occupation des établissements hôteliers marocains au courant de la saison estivale a atteint 80% pour les destinations côtières en 2022.

### CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### Caractéristiques du service

- Située principalement au bord de la mer, une station balnéaire est aménagée pour accueillir les touristes notamment en période estivale, et proposer une offre complète aux visiteurs.
- Les activités principales sont :
  - Les bains de mer.
  - Le thermalisme.
  - La balnéothérapie.
  - La thalassothérapie.
  - Animations diverses.
- Les stations balnéaires sont équipées de :
  - Logements (hôtels, villas, campings...).
  - Lieux de restauration (restaurants et cafés, magasins alimentaires...).
  - Lieux de loisirs (plage, piscine, golf, yoga, aquarium, club...).
  - Sport et activités nautiques (surf, planche à voile, kayak, croisière, balade en mer par pirogue ...).
- Saisonnalité traditionnelle de l'activité pouvant être contournée par des offres innovantes et/ou adaptées à des clientèles de niche (cours de surf, de natation et d'aquagym, piscines chauffées, ...) ou encore, par des services moins saisonniers (comme l'intégration d'un hôtel, la mise en place d'offres touristiques de type circuit provincial/régional, ...).

### INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

#### Coût potentiel de l'investissement

~ A partir de 150 millions de MAD (selon la taille et l'infrastructure allouée au centre balnéaire)

### ORGANISATION DU SECTEUR AU MAROC :

Le secteur du tourisme est bien organisé au Maroc de par son importance dans le développement économique et social du pays. Les principaux acteurs du secteur sont les suivants :

- Le Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale et Solidaire.
- L'Office Marocain du Tourisme (ONMT).
- La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (SMIT).
- La Confédération Nationale du Tourisme (CNT).
- La Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière (FNIH).
- L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière de la Région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima

\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

#### CA potentiel

Dépendant du Standing de l'Hôtel, des tarifs appliqués et des formules incluses.

### AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

#### Principaux avantages de l'investissement :

- Octroi de subventions au secteur de l'hôtellerie. (contexte de reprise et de relance du tourisme).
- Diverses incitations fiscales et financières (subventions, ...)
- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) pour le soutien à l'investissement et accompagnement.
- GIAC

#### Aide à la formation

- Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

#### Financement\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM
- Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

#### Prérequis

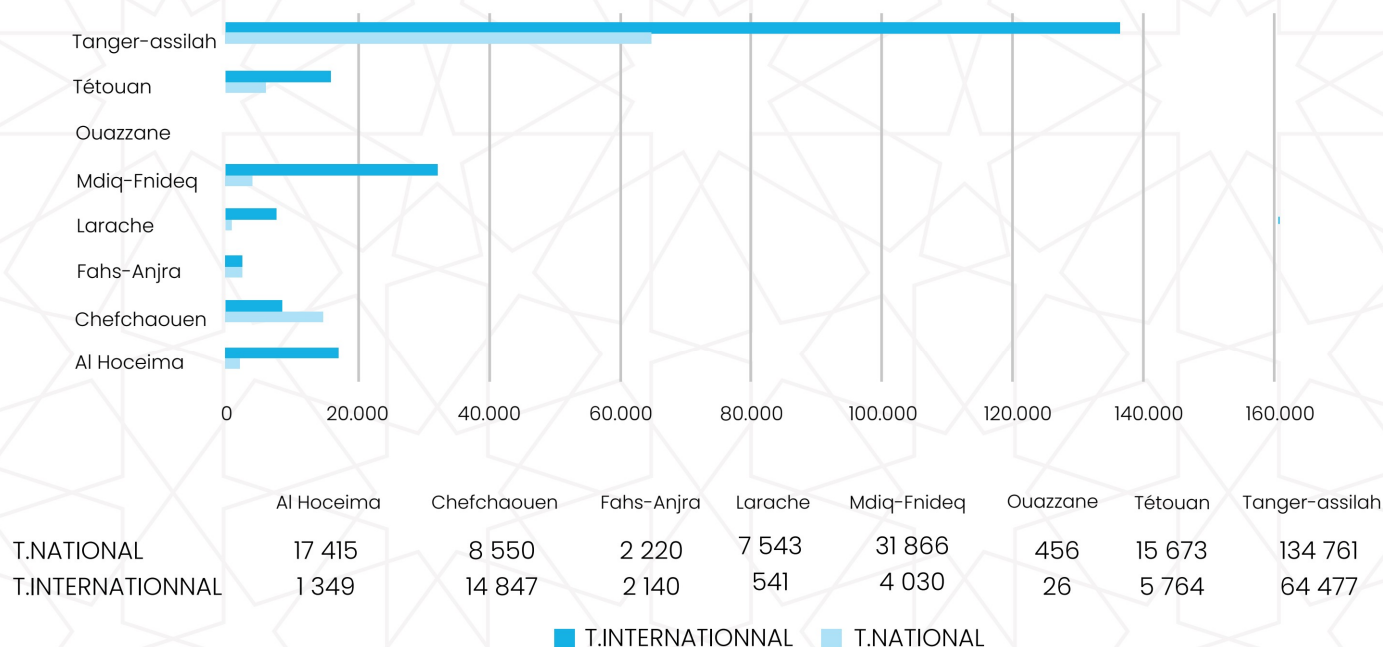
- Foncier important et instauration de zones résidentielles, d'animation, d'espaces de loisirs...
- Conception du projet : Études préalables (études de marché, analyse financière, autorisations administratives).
- Matériaux de construction et spécialistes du bâtiment (architecte, paysagiste, maçons ...)
- Commerces et franchises.
- Structure de gestion, de financement, de développement et d'aménagement.
- Espaces de loisirs (piscines, terrains de sport, animations, ...).
- Communication, marketing et autres services.

## CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national. Cette répartition reste inégale entre les différentes provinces et préfectures, et reste peu suffisante pour capter l'important potentiel touristique régional.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020.



Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Étranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

## PRINCIPAUX CONCURRENTS (NON EXHAUSTIF)



## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- Un secteur porteur au Maroc, qui connaît un dynamisme important.
- Province avec d'importants atouts naturels et culturels (La ville de Chefchaouen est par ailleurs inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'humanité de l'Unesco).
- Infrastructure de transport de qualité (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire).
- Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol)
- Un secteur structuré et différents organismes partenaires dans le cadre de son développement
- Nombreuses plages ouvertes sur l'océan.

### Faiblesses

- Coût de l'investissement.
- Prix moyen des nuitées relativement élevé et pouvant être un frein pour une partie de la population marocaine.
- Infrastructures provinciales de transport nécessitant d'être davantage renforcées.
- Nécessité de mettre à disposition une navette entre la gare et/ou l'aéroport le plus proche du centre balnéaire afin de faciliter l'accès à cette dernière.
- Un temps de séjour moyen des touristes ne dépassant pas 1,5 jours au niveau de la province, nécessitant d'être renforcé par une amélioration, une diversification et une innovation de l'offre touristique.

### Opportunités

- Climat favorable au développement de l'activité pendant toute l'année.
- Important potentiel du tourisme régional, notamment en haute saison estivale.
- Faiblesse de l'offre provinciale et régionale touristique haut de gamme (ainsi que saturation de l'offre de la ville de Tanger).
- Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation du tourisme national.
- Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.
- Présence d'instituts de formation en hôtellerie à Tanger ( ISITT, ITHT Tanger ).
- Existence de nombreux avantages liés à l'investissement.

### Menaces

- Concurrence directe avec les centres balnéaires existants au niveau national et international.
- Saisonnalité du tourisme balnéaire qui influe sur la demande et le type de touristes. Par exemple les flux liés aux MRE sont très importants en période estivale.
- Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- Dépendance du segments aux flux touristiques et risques inhérents au secteur

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

## DESCRIPTION DU PROJET

Mise en place d'une mini-station de ski au niveau de la commune de Charkane afin de diversifier l'offre touristique provinciale et capitaliser sur ses atouts naturels via le développement d'un tourisme hivernal.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Chakrane : une commune rurale de la province d'Al Hoceïma située au centre de la chaîne montagneuse du Rif et dotée d'un climat montagnard avec d'importantes chutes de neige en hiver s'appuyant au tourisme de montagne & écologique.
- Bonne infrastructure au niveau de la province (routes, autoroutes, ports et aéroport). Des liaisons par voie aérienne existent avec l'Espagne, la France, la Belgique ou encore les Pays-Bas.
- Secteur touristique provincial en plein essor et s'érigant en tant qu'important levier de développement.
- Une province disposant d'une bonne notoriété à l'international (notamment pour ses plages).
- Une province est également connue pour ses importantes cultures de cannabis (cultures légales pour des usages industriels selon les dispositions de la loi 13-21).
- Une main d'œuvre régionale compétitive et multilingue (arabe, français, anglais, espagnol).

### Caractéristiques de la demande et du marché

- Marché saisonnier : La saison s'étale généralement sur quatre mois, de décembre à mars en période hivernale. Toutefois, la station de ski peut se convertir hors saison en auberge de montagne et capitaliser sur l'environnement naturel et rustique offert par la commune.
- Très faible concurrence régionale et nationale offrant un important potentiel de démarcation pour la mini-station de ski.

- Un tourisme d'hiver très apprécié par les touristes étrangers et notamment européens : opportunité de capter une partie des flux touristiques internationaux concernant ce segment.
- Une part de marché de l'hôtellerie au Maroc devant augmenter de 1,87 milliard de dollars entre 2021 et 2026 selon les estimations.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Service de loisirs dédié aux adultes et aux enfants : Sports d'hiver (Ski, Snowboard, ...), randonnées en montagne, ...
- Prestations d'hébergement sous forme d'auberge / chambres d'hôtes : chambre et/ou bungalows, service d'accueil, service de restauration, animations, ...
- Offre de services touristiques annexes pouvant être pratiqués toute l'année (circuits touristiques, randonnées, ...).

### Prérequis

- Foncier & constructions.
- Aménagement des pistes de ski (avec des remontées mécaniques) et des circuits de randonnée / escalade.
- Personnel qualifié à prévoir (moniteurs, guides, animateurs, secouristes, ...).
- Respect des normes de sécurité requises et réalisations d'études (risques d'avalanches, ...).
- Développement d'une offre attractive et adaptés aux clientèles cible ainsi que d'une communication autour du projet.

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

- ~ A partir de 200 Millions de Dhs

### AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

#### Incidations financières

- Mécanisme d'incitations mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût de l'investissement en subventionnant la moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs /m<sup>2</sup>
- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

#### Incidations fiscales

- Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans

- Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

#### Subventions

- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

#### Financement\*\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM
- Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

#### Acteurs pour l'investissement :

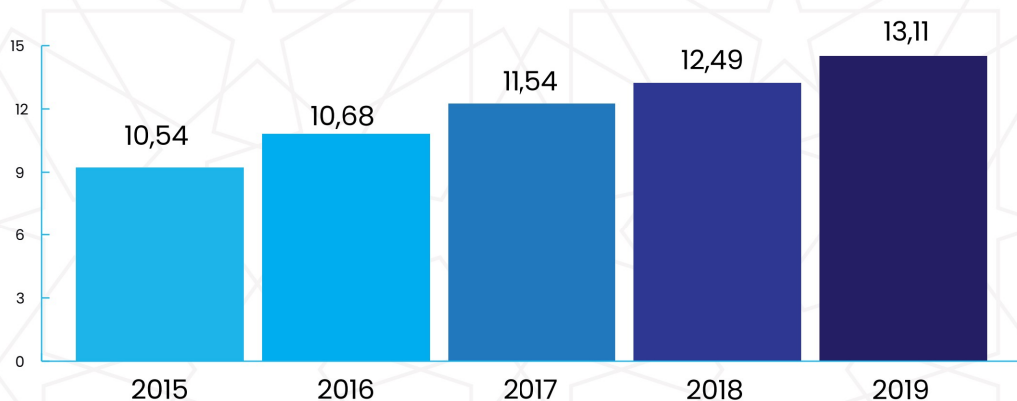
- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) > Soutien à l'investissement et accompagnement.

#### Aide à la formation

- Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

### APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

- Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.
- La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.
- Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.



### ORGANISATION DU SECTEUR AU MAROC

Le secteur du tourisme est bien organisé au Maroc de par son importance dans le développement économique et social du pays. Les principaux acteurs du secteurs sont les suivants :

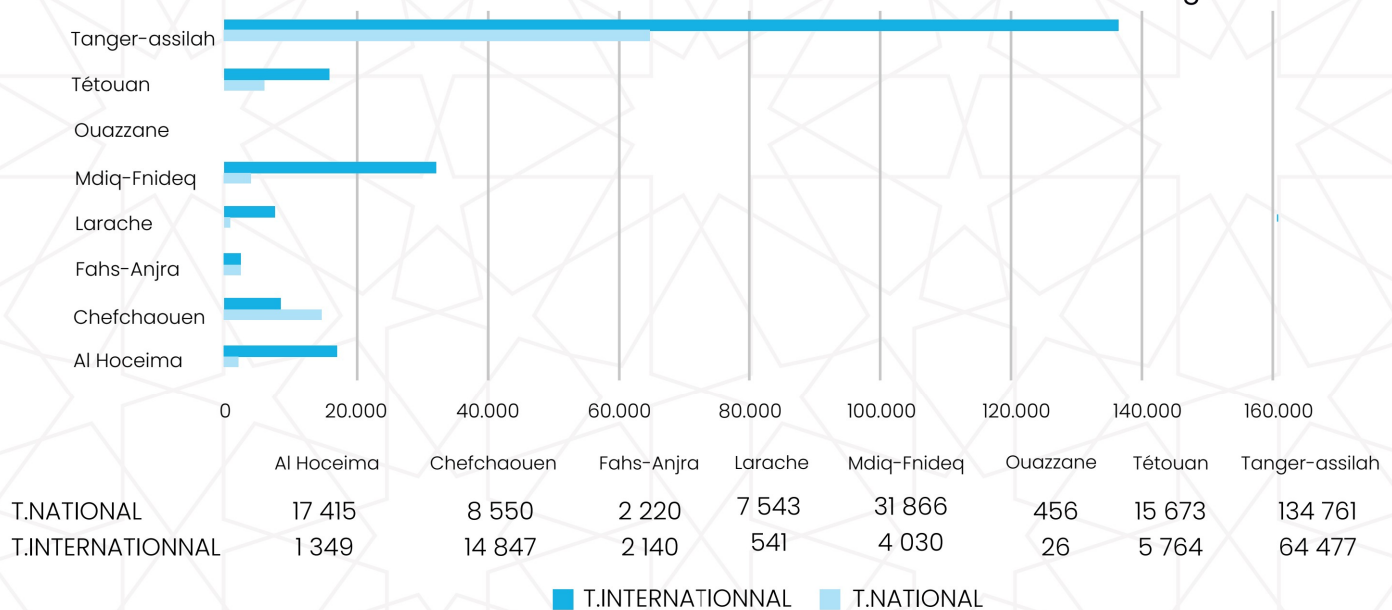
- Le Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale et Solidaire.
  - L'Office Marocain du Tourisme (ONMT).
  - La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (SMIT).
  - La Confédération Nationale du Tourisme (CNT).
  - La Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière (FNIH).
- L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière de la Région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima

### CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national. Cette répartition reste inégale entre les différentes provinces et préfectures, et reste peu suffisante pour capter l'important potentiel touristique régional.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020.



Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Etranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

### PRINCIPAUX CONCURRENTS AU MAROC (NON EXHAUSTIF)

#### Domaine skiable d'Oukaïmden

Localisation : Région de Marrakech-Safi  
Communes près du domaine : Oukaïmden  
Altitude du domaine : 2610 m - 3268 m  
Dénivelé : 658 m  
Pistes : 10 km  
Remontées mécaniques : 7

#### Domaine skiable de Michlifen

Localisation : Fes-Meknes  
Communes près du domaine : Ifrane et Azrou  
Altitude du domaine : 1880 m - 2060 m  
Dénivelé : 180 m  
Pistes : 1 km  
Remontées mécaniques : 2

### MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

#### Forces

- ✔ Secteur du tourisme régional à fort potentiel.
- ✔ Climat adapté.
- ✔ Patrimoine historique, culturel et naturel riche et diversifié.
- ✔ Offre de loisir attractive permettant de diversifier l'offre touristique provinciale (tant pour les touristes locaux qu'internationaux).
- ✔ Segments de demande cible diversifiés.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✔ De nombreux atouts pour l'écotourisme et le tourisme de montagne.
- ✔ Opportunité d'emplois pour les habitants de la commune de Chakrane.
- ✔ Un secteur du tourisme structuré et différents organismes partenaires dans le cadre de son développement

#### Faiblesses

- ✔ Coût de l'investissement.
- ✔ Risques d'accidents.
- ✔ Saisonnalité de l'activité principale (ski et sports d'hiver) pouvant être compensée par le développement d'offre annexes.
- ✔ Nécessité de mettre à disposition une navette entre la gare et/ou l'aéroport le plus proche du centre balnéaire afin de faciliter l'accès à cette dernière.

#### Opportunités

- ✔ Faible concurrence nationale.
- ✔ Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger à Casablanca et favorisant la captation du tourisme national.
- ✔ Proximité avec l'Espagne qui représente le 2ème marché émetteur de touristes pour le Royaume, après la France.
- ✔ Présence d'instituts de formation en hôtellerie à Tanger (ISITT\*\*, IHTT Tanger\*\*\*).
- ✔ Existence de nombreux avantages liés à l'investissement.

#### Menaces

- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segments aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- ✔ Forte notoriété des principaux concurrents (Oukaïmden et Michlifen).

\*\*Institut supérieur international du tourisme de Tanger

\*\*\*Institut de Technologie Hôtelière et Touristique de Tanger.



## DESCRIPTION DU PROJET

Afin de développer le tourisme de montagne, via une offre d'hébergement authentique, capitalisant sur les atouts naturels de la province et une offre de diverses activités (trecks, randonnées, escalade, ...).



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Une province de Chefchaouen disposant d'un important patrimoine naturel s'appropriant au tourisme de montagne & écologique. Par ailleurs, elle accueille un site naturel réputé : « les cascades d'Akchour » et différents parcours tracés.
- Proximité avec la ville de Chefchaouen, une destination touristique tout au long de l'année, dont la position géographique et la richesse de son patrimoine naturel et culturel offrent de nombreuses activités aux visiteurs et aux touristes. La ville connaît un important afflux de touristes locaux et étrangers tout au long de l'année et d'une très forte notoriété internationale. Elle est par ailleurs inscrite au patrimoine immatériel de l'UNESCO.
- La province est également connue pour ses importantes cultures de cannabis (cultures légales pour des usages industriels selon les dispositions de la loi 13-21) ainsi que son patrimoine historique & artisanal (Medina, Kasbah, ...).

### Caractéristiques de la demande et du marché

- Une typologie d'hébergement fortement appréciée des touristes (nationaux comme étrangers), notamment ceux cherchant à se ressourcer en pleine nature, dans un environnement authentique.
- La part de marché de l'hôtellerie au Maroc devrait augmenter de 1,87 milliard de dollars de 2021 à 2026.
- Faible concurrence en termes d'offre d'hébergement pour les touristes au niveau de la province. La mise à niveau des infrastructures touristiques (dont celles liées à l'hébergement) est indispensable pour répondre aux attentes des visiteurs.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du service

- Offre d'hébergement en montagne au niveau d'un gîte, pouvant s'étaler sur toute l'année..
- Le gîte peut avoir la forme d'une maison, chalet ou toute autre forme d'habitation située en montagne, à distance des zones urbaines pour offrir à ses locataires un environnement rustique et leur permettre de se ressourcer dans un environnement naturel de qualité.
- Afin de préserver l'authenticité de cette typologie d'hébergement, la capacité d'accueil doit rester limitée, et le design pensé pour apporter un confort tout en gardant un esprit rustique.
- Le gîte doit comprendre un ensemble de services de base (accueil, repas, ...) et peut offrir diverses prestations à ses locataires hors hébergement : promenades guidées en montagne (à pied ou à cheval), randonnées, circuits touristiques (ex : visite de la ville de Chefchaouen), activités sportives (escalade, ...),

### Prérequis

- Foncier (terrain) et construction du gîte
- Infrastructure énergétique de qualité : alimentation stable en électricité
- Équipements divers (ameublement, équipements de cuisine, ...).
- Ressources humaines formées et qualifiées.
- Communication, marketing et autres services connexes.

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

~ A partir de 15 Millions de Dhs

### AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

#### Incitations financières

- Mécanisme d'incitations mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût
  - de l'investissement en subventionnant la moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs /m<sup>2</sup>
- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

#### Incitations fiscales

- Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans
- Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

#### Subventions

- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

#### Acteurs pour l'investissement

- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) > Soutien à l'investissement et accompagnement.

#### Financement\*\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM
- Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

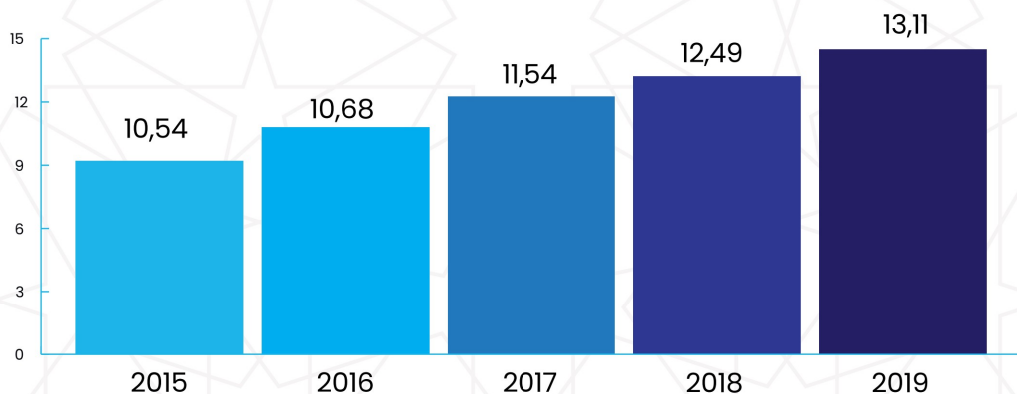
#### Aide à la formation

- Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

### APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions. La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.

Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.



### ORGANISATION DU SECTEUR AU MAROC

Le secteur du tourisme est bien organisé au Maroc de par son importance dans le développement économique et social du pays. Les principaux acteurs du secteurs sont les suivants :

- Le Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale et Solidaire.
- L'Office Marocain du Tourisme (ONMT).
- La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (SMIT).
- La Confédération Nationale du Tourisme (CNT).
- La Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière (FNIH).
- L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière de la Région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

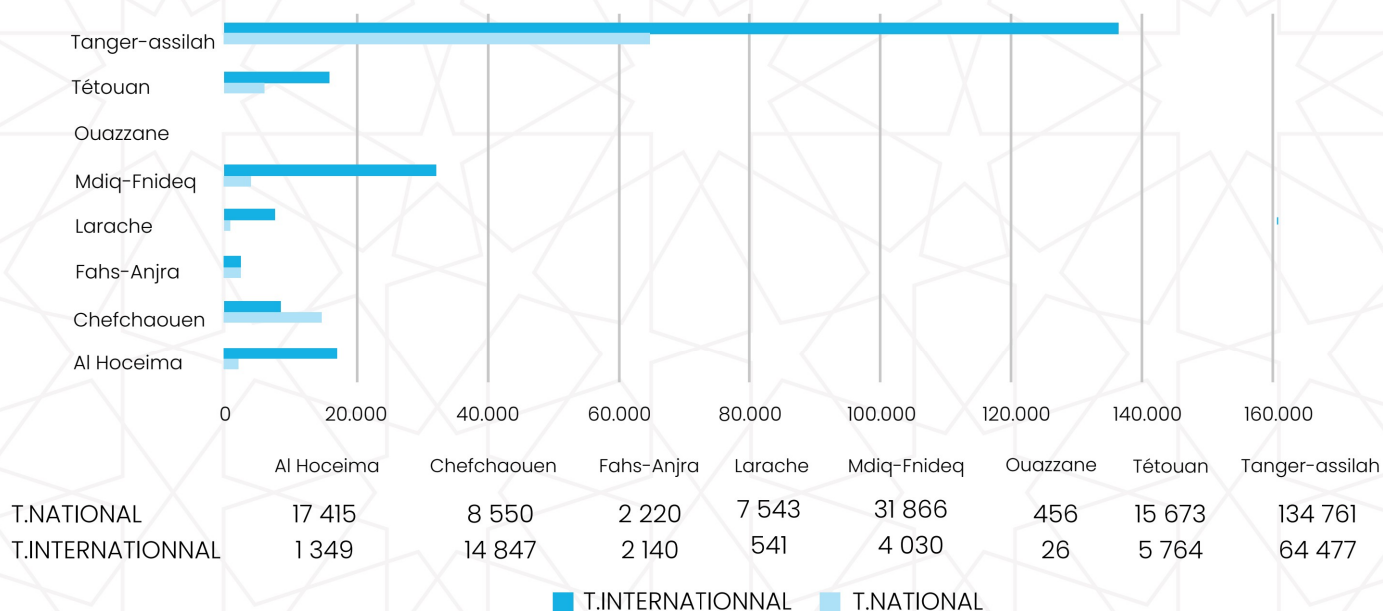
\*\* pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

### CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national. Cette répartition reste inégale entre les différentes provinces et préfectures, et reste peu suffisante pour capter l'important potentiel touristique régional.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020.



Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Étranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

## FOCUS SUR L'OFFRE D'HÉBERGEMENT PROVINCIALE

L'offre d'hébergement au niveau de la province est peu diversifiée. Elle se compose d'un total de 73 établissements (toutes catégories confondues), dont près de 59% sont des maisons d'hôtes. Les structures de type « hôtels » sont peu présentes (17 au total, dont 11 sont des hôtels 1 étoile et 5 sont des hôtels 2 étoiles).

En 2018, la province de Chefchaouen a enregistré un total de 100 74 nuitées, témoignant de son important potentiel touristique pouvant davantage être capté par le renforcement de son infrastructure d'accueil et le développement d'offres nouvelles, innovantes et adaptées à la clientèle cible.

## ETABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENTS AU NIVEAU DE LA PROVINCE DE CHEFCHAOUEN

1 étoile	2 étoile	3 étoile	4 étoile	5 étoile	Hôtels Club	Résidences hôtelières	Pensions	Motels	Maisons d'hôtes	Gîtes	Fermes d'hôte	Camping	Auberges
11	5	1	1	0	0	2	1	0	43	7	0	0	2

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Secteur du tourisme régional à fort potentiel.
- ✔ Un projet avec un fort potentiel de démarcation par rapport aux offres d'hébergement standard (hôtels, ...) : authenticité, tranquillité, ...
- ✔ Patrimoine historique, culturel et naturel riche et diversifié.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✔ De nombreux atouts pour l'écotourisme et le tourisme de montagne.
- ✔ Un secteur du tourisme structuré et différents organismes partenaires dans le cadre de son développement.

### Opportunités

- ✔ Fort potentiel de développement de l'attractivité touristique provinciale.
- ✔ Faible concurrence provinciale : Seule 7 gîtes sont recensés au niveau de toute la province.
- ✔ Présence d'instituts de formation en hôtellerie à Tanger (ISITT\*\*, IHTT Tanger\*\*\*).
- ✔ Existence de nombreux avantages liés à l'investissement.
- ✔ Fort afflux touristique au niveau de la région tout au long de l'année avec d'important pics en été.
- ✔ Possibilité de rejoindre des labels.

### Faiblesses

- ✔ Infrastructures provinciales de transport nécessitant d'être davantage renforcées.
- ✔ Localisation isolée : Nécessité de mettre en place un important effort de communication afin de promouvoir le gîte.
- ✔ Prix plus élevés que la moyenne pouvant être un frein.

### Menaces

- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- ✔ Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes.



## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Principaux avantages de l'investissement

- Diverses incitations fiscales et financières (subventions, ...)
- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) pour le soutien à l'investissement et accompagnement.

### Financement\*\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

### Aide à la formation

- Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

## ORGANISATION DU SECTEUR AU MAROC

Le secteur du tourisme est bien organisé au Maroc de par son importance dans le développement économique et social du pays. Les principaux acteurs du secteur sont les suivants :

- Le Ministère du Tourisme, de l'Artisanat et de l'Economie Sociale et Solidaire.
- L'Office Marocain du Tourisme (ONMT).
- La Société Marocaine d'Ingénierie Touristique (SMIT).
- La Confédération Nationale du Tourisme (CNT).
- La Fédération Nationale de l'Industrie Hôtelière (FNIH).
- L'Association Régionale de l'Industrie Hôtelière de la Région de Tanger-Tétouan-Al Hoceïma

## FOCUS : TANJA MARINA BAY (TMBI)

Tanja Marina Bay est la première marina du Royaume, avec une capacité de 1400 anneaux réparties sur deux bassins d'une superficie totale de 26 ha.

### Bassin n°1 :

Superficie : 15 ha  
Anneaux : 800  
Dimensions : embarcations de 7 à 90m de long

### Bassin n°2 :

Superficie : 11 ha  
Anneaux : 600  
Dimensions : embarcations de 7 à 30m de long



La marina dispose de nombreux atouts, et notamment d'un positionnement au croisement de l'océan Atlantique et de la mer méditerranée. Le Second bassin de la marina est situé au pied de la médina de Tanger, renforçant le potentiel de captation du tourisme local. Une partie de la marina donne également accès à la plage, avec une importante zone d'animation (restaurants, cafés, commerce, station de ravitaillement en carburant, ...)

Elle est également dotée d'un espace d'hivernage et d'une zone de réparation navale pour bateaux de plaisance pouvant aller jusqu'à 90m de long.

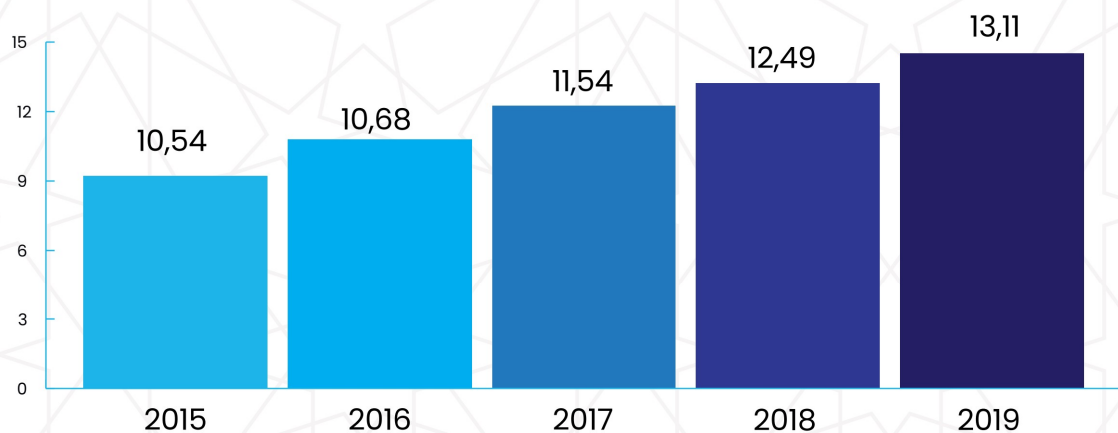
Les anneaux de la marina disposent de différentes options de commercialisation (transit, occupation courte durée, occupation annuelle, occupation pluriannuelle, et occupation longue durée pouvant atteindre 20 ans)

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,1 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions. La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.

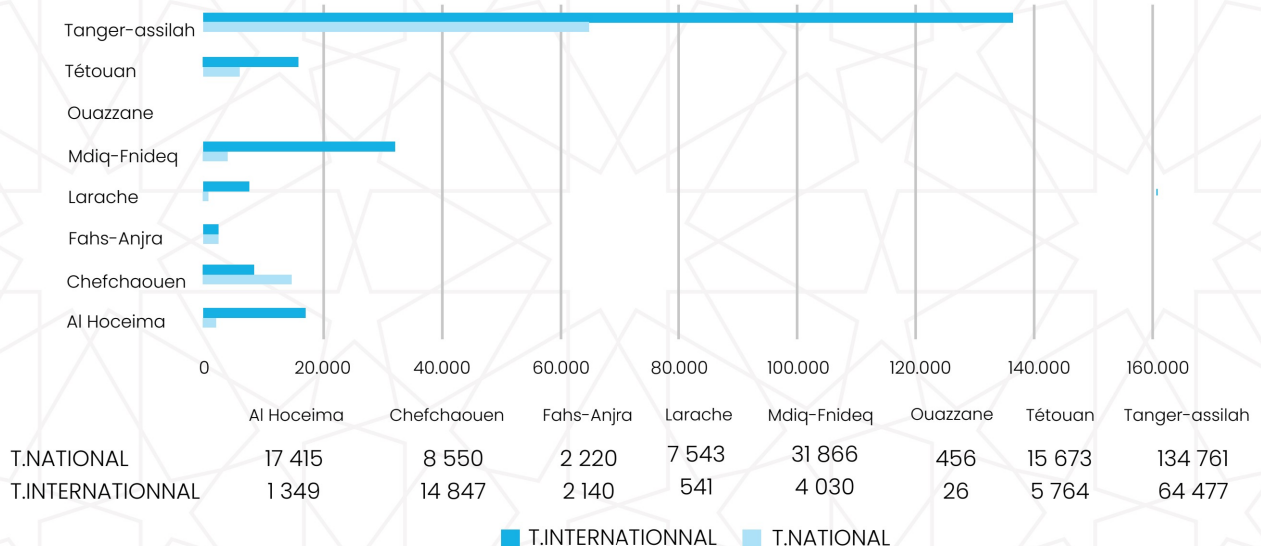


## CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national. Cette répartition reste inégale entre les différentes provinces et préfectures, et reste peu suffisante pour capter l'important potentiel touristique régional.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020.



Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Etranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- Positionnement stratégique au niveau de la ville de Tanger et de la marina de Tanja Marina Bay.
- Offre de service attractive et étalée sur toute l'année.
- Offre de service de location accessible en termes de prix pour les classes à revenus moyen et élevé.
- Segments de demande diversifiés.
- Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- Existence d'un écosystème relatif aux embarcations de plaisance au niveau de la marina (ravitaillement en carburant, maintenance, ...)

### Faiblesses

- Coût de l'investissement.
- Expertise nécessaire pour d'entretien des embarcations et de sécurité.
- Typologie d'attractions encore peu démocratisée.
- Dépendance aux aléas climatiques.
- Risques d'accidents en mer.

### Opportunités

- Fort potentiel touristique local et international au niveau de la ville de Tanger.
- Infrastructures régionales, préfectorales et urbaines (Tanger) de qualité, avec un important potentiel de captation du tourisme national (infrastructures de transport et d'hébergement, ligne de TGV, aéroport, port de Tanger-Med, ...).
- Faible concurrence.
- Existence de divers avantages liés à l'investissement.

### Menaces

- Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes.

## DESCRIPTION DU PROJET

Disposant d'un important potentiel touristique, et de plages classées parmi les plus belles du monde, la province d'Al Hoceima dispose d'un important potentiel touristique non capté. La province ne dispose pas d'une capacité d'accueil suffisante et diversifiée pour capter ce potentiel et mettre en valeur ses nombreux atouts pour le secteur.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Une province d'Al Hoceima disposant d'importants atouts touristiques naturels et culturels (plages, montagnes, ...), et d'une bonne notoriété, notamment pour ses plages reconnues à l'échelle mondiale.
- Présence au large de la côte de nombreuses petites îles et îlots rocheux.
- Bonne infrastructure au niveau de la province (routes, autoroutes, ports et aéroport). Des liaisons par voie aérienne existent avec l'Espagne, la France, la Belgique ou encore les Pays-Bas.
- Secteur touristique provincial en plein essor.
- Main d'œuvre régionale de qualité, compétitive, formée aux métiers du tourisme & de l'hôtellerie et multilingue (arabe, français, anglais, espagnol).
- Un développement du tourisme local faisant partie des principaux axes de développement du secteur (Vision 2020 & Programme Biladi).

### Caractéristiques de la demande et du marché

- Afflux touristique local et international massif en période estivale au niveau de la région.
- Une part de marché de l'hôtellerie au Maroc devant augmenter de 1,87 milliards de dollars entre 2021 et 2026 selon les estimations.
- Une tendance en vogue : En effet, les marocains apprécient les « appart-hôtels », plus pratiques pour les voyages en famille et plus accessibles que l'offre hôtelière classique en termes de prix.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### Caractéristiques du projet

- Le village de vacances nécessite une importante superficie, et peut être composé de diverses typologies d'habitations : appartements, chalets/bungalows, camping, ...

- Le village de vacances doit prévoir des espaces de restauration et des activités d'animation.
- Le « pricing » doit être adapté au pouvoir d'achat des touristes locaux (ex : La station d'Imi Ouddar située à 25 Km d'Agadir propose des prix compris entre 200 et 400 Dhs la nuitée pour les résidences hôtelières et entre 300 et 500 Dhs la nuitée pour les bungalows.

### Prérequis

- Foncier important, autorisations préalables, et permis de construire.
- Matériaux de construction et spécialistes du bâtiment (architectes, paysagistes, maçons ...).
- Infrastructure énergétique de qualité : alimentation stable en électricité, générateurs de secours, ...
- Ressources humaines formées et qualifiées (techniciens, animateurs, personnel administratif, ...).
- Communication, marketing et autres services connexes.

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

~ A partir de 300 Millions Dhs.

### CA potentiel

~ A partir de 30 Millions Dhs

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Incitations financières

- Mécanisme d'incitations mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût de l'investissement en subventionnant la moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs /m<sup>2</sup>
- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

## Village de vacances touristiques ("Club Biladi")

### Incitations fiscales

- Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans
- Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

### Subventions

- Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

### Financement\*\*

- Programmes lancés par TAMWILCOM
- Programme « TAHFIZ »
- Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

### Aide à la formation

- Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

### Acteurs pour l'investissement

- SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) / Soutien à l'investissement et accompagnement.

## PROJETS SIMILAIRES AU NIVEAU NATIONAL (NON EXHAUSTIF)

### Station Biladi Imi Ouddar

90,7 Ha  
1136 lits en résidence hôtelière  
1200 lits en RIPT  
2780 lits en camping  
Plusieurs commerces, restaurants et animations

### Station Biladi Farah inn Ifrane

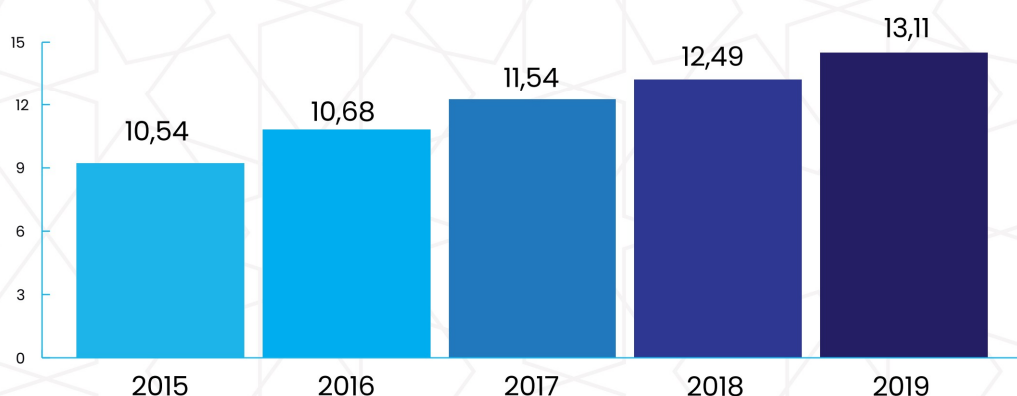
30 Ha  
177 appartements / chalets  
Résidence hôtelière et immobilière  
Camping caravanning (200 places)  
Piscines, salle de conférence, ...

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.

La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.

Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.



\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

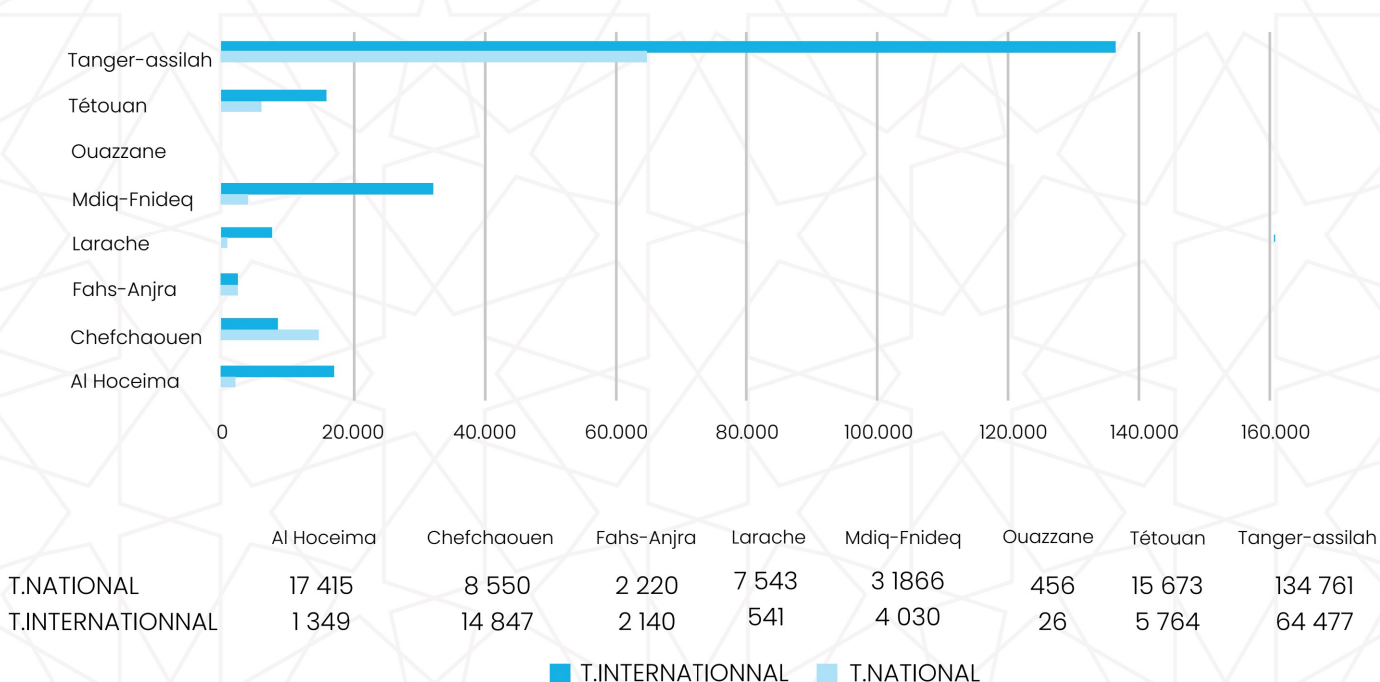
\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

### CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020. Par ailleurs, la majeure partie du tourisme drainé par la province d'Al Hoceima est aujourd'hui un tourisme local, qui confirme l'opportunité du projet.



## Village de vacances touristiques ("Club Biladi")

Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Etranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

### MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

#### Forces

- ✔ Une province disposant de nombreux atouts naturels et culturels, ainsi que de plages à forte notoriété mondiale.
- ✔ Un tourisme provincial fortement orienté sur les touristes locaux.
- ✔ Un secteur touristique marocain en croissance et faisant partie des principaux secteurs économiques de la région.
- ✔ Une offre de projet soutenue par la Vision 2020 du secteur et le Programme Biladi.
- ✔ Une main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✔ Des prix attractifs pour la clientèle locale.

#### Opportunités

- ✔ Infrastructures régionales, préfectorales et urbaines (Tanger) de qualité, avec un important potentiel de captation du tourisme national (infrastructures de transport et d'hébergement, ligne de TGV, aéroport, port de Tanger-Med, ...).
- ✔ Très faible concurrence provinciale en ce qui concerne cette typologie de projets.
- ✔ Existence de divers avantages liés à l'investissement.

#### Faiblesses

- ✔ Disponibilité du foncier.
- ✔ Coût de l'investissement.
- ✔ Infrastructures provinciales de transport nécessitant d'être davantage renforcées.
- ✔ Nombreux paramètres de gestion du village à prendre en compte pour garantir la satisfaction du client (hygiène, sécurité, restauration, hébergement, animation, qualité du service, ...).

#### Menaces

- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- ✔ Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes.
- ✔ Concurrence nationale.

### DESCRIPTION DU PROJET

La préfecture de Tanger-Assilah dispose d'un important potentiel touristique naturel et culturel ainsi que d'une notoriété mondiale. L'accroissement de la capacité d'accueil touristique de la préfecture s'avère être une opportunité à saisir, notamment grâce à une offre de complexes touristiques et résidentiels à proximité de la métropole.



### CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

#### Caractéristiques générales de l'environnement

- Une position géographique régionale et préfectorale stratégique, à proximité de l'Europe. Par ailleurs la Préfecture de Tanger-Assilah bénéficie d'un important dynamisme économique permettant de cibler non seulement les touristes mais aussi la population locale.
- Une ville nouvelle d'Ibn Batouta situé à 13 km de Tanger et à proximité de la plage de Sidi Kacem, des Grottes d'Hercule, et du Houara Golf Club.
- Importante infrastructure régionale de transport (routière, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire), et des liaisons par voie aérienne existantes avec l'Espagne, la France, la Belgique ou encore les Pays-Bas & Existence d'une ligne de TGV reliant Tanger aux villes de Rabat et de Casablanca.
- Une main d'œuvre régionale de qualité, compétitive, formée aux métiers du tourisme & de l'hôtellerie et multilingue (arabe, français, anglais, espagnol).

#### Caractéristiques de la demande et du marché

- Un taux d'occupation des établissements hôteliers marocains au courant de la saison estivale ayant atteint 80% pour les destinations côtières en 2022.
- Un tourisme régional fortement dynamique, connaissant d'importants flux touristiques, notamment en été. La préfecture de Tanger-Assilah, et principalement la ville de Tanger se démarquent par l'importance de leur tourisme tout au long de l'année.
- Un important potentiel de la ville de Tanger en termes de tourisme d'affaire (clientèle à haut revenu).
- Une part de marché de l'hôtellerie au Maroc devant augmenter de 1,87 milliards de dollars entre 2021 et 2026 selon les estimations.

- Une tendance en vogue : En effet, les marocains apprécient les « appart-hôtels », plus pratiques pour les voyages en famille et plus accessibles que l'offre hôtelière classique en termes de prix.

### CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### Caractéristiques du projet

- Le complexe touristique concerne la construction d'un complexe hôtelier intégré (incluant des offres d'hébergement diversifiés, des espaces de restauration, un service de navette & transport, et diverses activités connexe (activités nautiques, ...).
- Personnel qualifié à prévoir.

#### Prérequis

- Etude préalable détaillée.
- Foncier important et autorisations diverses.
- Infrastructures (bâtiments, espaces de restauration, ...)
- Communication, marketing et autres services connexes.

### INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

#### Coût potentiel de l'investissement

- ~ A partir de 3 Milliards de Dhs.

#### CA potentiel

- ~ A partir de 300 millions de Dhs

### AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

#### Principaux avantages de l'investissement

##### Incentations financières

- Mécanisme d'incitations mis en place pour réduire l'impact de l'incidence foncière sur le coût de l'investissement en subventionnant la

## Complexe touristique et résidentiel

moitié du coût du terrain dans la limite de 250 Dhs /m<sup>2</sup>

- ◆ Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

### Incitations fiscales

- ◆ Exonération totale de l'IS sur le chiffre d'affaires réalisé en devises pendant une période de 5 ans
- ◆ Réduction de 10% sur la TVA à l'exploitation
- ◆ Exonération de la TVA des biens d'équipement, matériels et outillages acquis localement pendant une durée de (36) mois à compter de la date du début d'activité de la société

### Acteurs pour l'investissement

- ◆ SMIT (Société Marocaine d'Ingénierie Touristique) > Soutien à l'investissement et accompagnement.

### Aide à la formation

- ◆ Programme « IDMAJ » / Programme « TAEHIL »

### Financement\*\*

- ◆ Programmes lancés par TAMWILCOM
- ◆ Programme « TAHFIZ »
- ◆ Crédits bancaires accordés aux établissements d'hébergement touristique (EHT).

### Subventions

- ◆ Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

## PROJETS SIMILAIRES AU NIVEAU NATIONAL

IBEROSTAR FOUNTY BEACH AGADIR

LA PALMERAIE DE MARRAKECH

AL HOCEIMA VILLAGE

COMPLEXE RÉSIDENTIEL ET TOURISTIQUE DAR REDOUANE AGLOU PLAGE

COMPLEXE RÉSIDENTIEL ET TOURISTIQUE KASBAH LAGZIRA

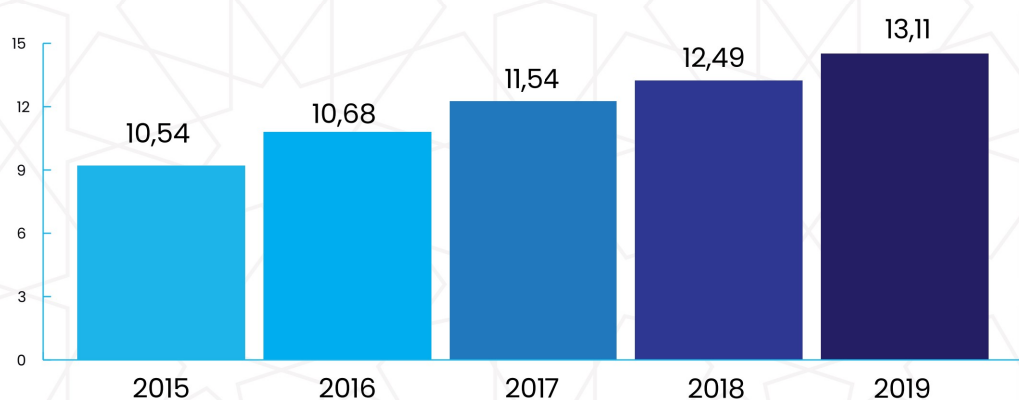
COMPLEXE RÉSIDENTIEL BAB SEBTA, FNIDEQ

## APERÇU DU SECTEUR TOURISTIQUE AU MAROC

Le Maroc a connu en 2019 un nombre record de touristes, avec 13,11 millions de visiteurs, en hausse de 5,2% par rapport à l'année précédente, et dépassant pour la première fois la barre des 12 millions.

La majorité des touristes sont originaires d'Espagne et de France.

Un potentiel conséquent est à capter dans la région grâce à l'existence de la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Casablanca. Il concerne tant les touristes étrangers que nationaux.



\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

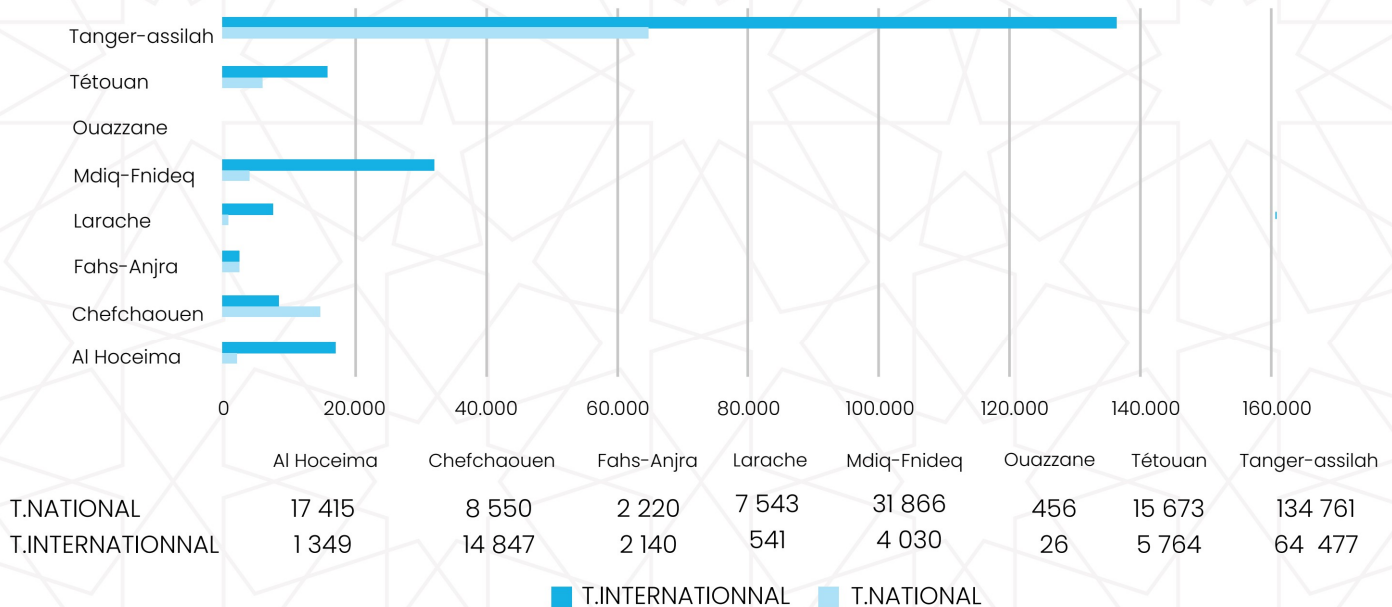
\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

### CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR DU TOURISME - RÉGION TTA

La région totalise, en 2020, 338 établissements classés pour une capacité de 28 285 lits, soit respectivement 8% et 10% du parc national. Cette répartition reste inégale entre les différentes provinces et préfectures, et reste peu suffisante pour capter l'important potentiel touristique régional.

	Lits	Chambres	Etablissements
Région TTA	28 285	13 148	338
Al Hoceima	1 960	950	35
Chefchaouen	1 885	895	77
Fahs Anjra	890	380	9
Larache	1 473	590	19
M'diq-Fnideq	5 614	2 603	31
Ouazzane	193	71	7
Tétouan	2 295	1 113	44
Tanger-Assilah	13 975	6 546	116

Caractérisée par la forte teneur historique et culturelle de son patrimoine, la Région attire les touristes nationaux et internationaux (près de 12% du tourisme national). Les graphique et tableau ci-dessous illustrent le nombre de touristes recensés au niveau des établissements classés de la région en 2020.



Etant le 2ème pôle industriel du Maroc, la Région bénéficie également d'un potentiel important comme destination de tourisme d'affaires notamment après la mise en service du port de Tanger- Med et la ligne de TGV reliant la ville de Tanger à Rabat et Casablanca.

Le port de Tanger Med accueille près de 2,7 millions de passagers chaque année dont 10 % sont des étrangers pour des voyages d'affaires ou de tourisme, et 90 % des MRE (Marocains Résidents à l'Etranger) qui passent leurs vacances dans leur pays d'origine.

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Un secteur touristique marocain en croissance et faisant partie des principaux secteurs économiques de la région.
- ✔ La préfecture de Tanger-Assilah est en tête des provinces et préfectures de la région en termes d'accueil de touristes nationaux et internationaux.
- ✔ Catégorie de demande très diversifiée.
- ✔ Main d'œuvre régionale qualifiée, notamment pour les métiers relatifs au tourisme et les langues (Arabe, Français, Anglais, Espagnol).
- ✔ Forte congestion de l'offre actuelle d'hébergement au niveau de la préfecture.

### Faiblesses

- ✔ Coût de l'investissement.
- ✔ Nombreux paramètres de gestion du projet à prendre en compte pour garantir la satisfaction du client (hygiène, sécurité, restauration, hébergement, animation, qualité du service, ...).
- ✔ Prix plus élevés que la moyenne pouvant être un frein.

### Opportunités

- ✔ Fort potentiel de développement de l'attractivité touristique provinciale.
- ✔ Infrastructures régionales, préfectorales et urbaines (Tanger) de qualité, avec un important potentiel de captation du tourisme national (infrastructures de transport et d'hébergement, ligne de TGV, aéroport, port de Tanger-Med, ...).
- ✔ Présence d'instituts de formation en hôtellerie à Tanger (ISITT, IHTT Tanger).
- ✔ Existence de nombreux avantages liés à l'investissement.
- ✔ Fort afflux touristique au niveau de la région tout au long de l'année avec d'important pics en été.

### Menaces

- ✔ Conjoncture sanitaire (cas de la Covid 19).
- ✔ Dépendance du segment aux flux touristiques et risques inhérents au secteur.
- ✔ Saisonnalité qui influe sur la demande et le type de touristes.
- ✔ Forte concurrence locale.

# COMMERCE



● Centre commercial à Tétouan

71



# COMMERCE

**PILIER MAJEUR DE L'ÉCONOMIE RÉGIONALE & NATIONALE, ET CRÉATEUR DE RICHESSES ET D'EMPLOIS, LE SECTEUR DU COMMERCE REPRÉSENTE 49,86% DE L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITÉS DANS LA RÉGION.**



**+11 MMDH**

De valeur ajoutée créée par le secteur au niveau régional



**5523**

Entreprises opérant dans le commerce affiliées à la CNSS



**60 866**

Salariés déclarés à la CNSS

### Centres commerciaux :

Zone d'activité économique commerciale

Supermarchés et Grandes surfaces commerciales, Grossistes, détaillants et petits commerces

### Shopping traditionnel :

Outlet

**D'IMPORTANTS ATOUTS LUI PERMETTENT D'AMBITIONNER DE SE POSITIONNER EN TANT QUE PLATEFORME RÉGIONALE DE COMMERCE INTERNATIONAL**

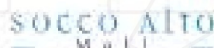
### Une vocation de shopping par excellence

Via la mise en place et l'implémentation des centres commerciaux et des grandes surfaces et la capitalisation sur le potentiel touristique régional

### Une volonté de suivre les nouvelles tendances

Via l'identification des nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de consommation, à la modernisation des sociétés urbaines et au développement du tourisme

### ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



### DESCRIPTION DU PROJET

La région de Tanger-Tétouan-Al Hoceima connaît un important dynamisme commercial et un flux touristique conséquent (national et international). La mise en place d'un Centre commercial au niveau de la ville de Tétouan est un atout pour le tourisme et le dynamisme économique de la province.



### CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

#### Caractéristiques générales de l'environnement

- La province de Tétouan abritant une population de plus de 578 000 habitants, dont les tendances de consommation sont en croissance grâce à la hausse du pouvoir d'achat.
- Un tourisme régional important en forte synergie avec le secteur du commerce.
- Une offre en termes de centres commerciaux encore peu développée au niveau de la région et principalement concentrée au niveau de la ville de Tanger.
- Située à environ 60 km au sud-est de Tanger et à proximité du détroit de Gibraltar, la ville de Tétouan est un point névralgique du tourisme régional.
- Importante infrastructure de transport (routière et aéroportuaire) et proximité avec l'Europe. La proximité avec le port de Tanger-Med favorise les activités de commerce orientées vers l'import/ export.
- Différents atouts de la province la prédisposent à occuper une place favorite en tant que destination touristique : Centre urbain, proximité avec les préfectures de Tanger-Assilah et M'Diq-Fnideq qui disposent de secteurs du commerce et du tourisme important, ...

#### Caractéristiques de la demande et du marché

- Demande importante et très diversifiée pour une offre locale peu développée.
- Faible nombre de centres commerciaux modernes dans la ville de Tétouan.

### CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### Caractéristiques du produit

- Projet de grande envergure fortement générateur d'emplois directs et indirects, repère structurant de l'espace urbain.
- Espace d'une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> qui abrite un nombre important de magasins destinés à accueillir diverses enseignes et nécessitant un important entretien ; hygiène & propreté, sécurité, accueil des clients, entretien technique du bâtiment, ...
- Espace à vocation commerciale attractif aussi bien en hiver qu'en été.
- Site pouvant accueillir un ensemble de services connexes : chaînes de restauration / « Food Court », cinéma, banques, espaces de jeux pour les enfants, ...

#### Prérequis

##### Conception du projet

- Études préalables (études de marché, analyse financière, autorisations administratives).
- Identification du foncier
- Identification des commerces, franchises et marques à accueillir.

##### Construction

- Matériaux de construction et spécialistes du bâtiment (architecte, paysagiste, maçons ...).

##### Gestion

- Mise en place d'une structure de gestion, de financement
- Communication, marketing et autres services.

### INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

#### Coût potentiel de l'investissement:

~ 500 Millions à 1 Milliard de MAD selon la superficie et le nombre de magasins

#### CA potentiel :

~ Entre 3 et 5 Milliards de MAD

Marge brute  
~ 20% à 30%

### AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT\*

Principaux avantages de l'investissement\*\*

#### Subventions

- ◆ Dispositifs d'appui prévus dans le cadre de la charte d'investissement

### PRINCIPAL CONCURRENT AU NIVEAU DE LA VILLE DE TÉTOUAN

#### C.C Tétouan Mall

- ◆ Café, Terrasse 189 m<sup>2</sup> + 256 m<sup>2</sup>
- ◆ Parking 2.510 m<sup>2</sup>
- ◆ Local Commercial + Dépôt 375 m<sup>2</sup> + 395 m<sup>2</sup>
- ◆ Boutiques à partir de 13 m<sup>2</sup>
- ◆ Bijouteries 7 m<sup>2</sup>
- ◆ RDC : 52 Boutiques + Local Commercial avec Dépôt
- ◆ Etage 1 : 54 Boutiques + 16 Bijouteries
- ◆ Etage 2 : 44 Boutiques + Café avec Terrasse



Considéré comme le premier « Mall » de Tétouan, C.C Tétouan Mall est situé au nouveau centre administratif et résidentiel de la ville.

### PRINCIPAUX CONCURRENTS AU NIVEAU DE LA VILLE DE TANGER (NON EXHAUSTIF)



- ◆ Superficie de plus de 55 000 mètres carrés.
- ◆ Plus de 90 enseignes nationales et internationales.
- ◆ Espace de restauration avec plus de 15 restaurants et cafés.
- ◆ 3000 mètres carrés dédiés au loisirs (Fun Park, Bowling, ...).
- ◆ Plus de 1000 places de parking.
- ◆ Hypermarché : Carrefour, Marjane
- ◆ ...



- ◆ Superficie de plus de 30 000 mètres carrés.
- ◆ Plus de 78 points de vente
- ◆ Centre Cinématographique avec 8 salles de cinéma.
- ◆ 1 500 mètres carrés d'espace de jeux et loisirs.
- ◆ 1700 places de parking.
- ◆ Espace de restauration accueillant diverses enseignes.
- ◆ ...

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI).

\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Une offre de produits dans les magasins divers permettant d'attirer diverses catégories de clientèle.
- ✔ Modèle économique pouvant inclure des activités de loisir (cinéma, café-terrasse, bowling, aire de jeux pour enfants, ...).
- ✔ Forte synergie avec le secteur du tourisme régional.

### Opportunités

- ✔ Positionnement stratégique de la ville de Tétouan et forte population.
- ✔ Infrastructures de transport développées et proximité avec le port de Tanger-Med pour les opérateurs importateurs susceptibles de s'installer au niveau du centre commercial.
- ✔ Activité économique de la région TTA et de la province de Tétouan induisant des flux importants de personnes.
- ✔ Faible concurrence locale.
- ✔ Nombreux avantages à l'investissement.

### Faiblesses

- ✔ Investissement conséquent.
- ✔ Hétérogénéité des flux de personnes selon les périodes.
- ✔ Gestion complexe et continue nécessaire (hygiène, sécurité, entretien, communication, ...)

### Menaces

- ✔ Concurrence directe avec les centres commerciaux espagnols situés dans les enclaves de Ceuta et Melilla et ceux de la ville de Tanger.
- ✔ Développement du e-Commerce.
- ✔ Risque sanitaire.

# SANTÉ



● Clinique à Al-Hoceima

131



# SANTÉ

LA RÉGION TTA BÉNÉFICIE D'UNE INFRASTRUCTURE SANITAIRE COMPOSÉE DE 290 ÉTABLISSEMENTS DE SOINS DE SANTÉ PRIMAIRE EN 2020

**79** Centres de santé urbains

**129** Centres de santé ruraux

**20** Hôpitaux publics

**62** Dispensaires ruraux

**1** Centre hospitalier universitaire (CHU)

**2119**

Capacité litière des hôpitaux

**1851**

Nombres des médecins publics et privés

**3066**

Nombres du personnel paramédical

Le CHU Mohammed VI - Tanger ambitionne de faire de la région TTA un pôle médical d'excellence nationale et contribue, de façon significative, aux enjeux dans les domaines de la santé, de la science, du partage du savoir et du développement économique et social grâce à la présence d'une facultés de médecine et de pharmacie

Toutefois, la Région présente encore des opportunités au niveau du reste des provinces et préfectures notamment dans les villes de Ouezzane, Larache, Ksar Kbir, ... pour le renforcement des infrastructures sanitaires par le secteur privé

## ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



**AKDITAL**  
Des soins et des liens



**Clinique Internationale**  
CIM Santé - Tanger



**CLINIQUE DU DETROIT**



**CLINIQUE ASSALAM**



**مصحبة الرازي**  
**CLINIQUE RAZI**

POLYCLINIQUE DES SPÉCIALITÉS  
الكلينيكية التخصصية

**Spartel**  
CLINIQUE D'ESTHÉTIQUE



**مصحبة الأونكولوجيا طنجة**  
**CLINIQUE D'ONCOLOGIE TANGER**





- Province d'Al Hoceima (Al Hoceima)
- Province de Larache
- Province de Ouezzane
- Province de Chefchouen

## DESCRIPTION DU PROJET

Installation d'une clinique au niveau de la ville d'Al Hoceima afin de renforcer l'offre provinciale et régionale en services de santé. Malgré de bonnes infrastructures de santé, spécialement au niveau de cette province, l'offre reste inférieure au besoin, ainsi qu'aux moyennes nationales.



## CONTEXTE DE L'OPPORTUNITÉ DE PROJET

### Caractéristiques générales de l'environnement

- Une population provinciale 397 147 habitants en 2020, dont plus du tiers vis en milieu urbain.
- Al Hoceima est la principale ville de la province.
- Des infrastructures régionales et provinciale de qualité : Rocade méditerranéenne, Voie Express Taza – Al Hoceima (En cours de finalisation), Aéroport Achraf Al-Idrissi, ...

La province d'Al Hoceima est la province la plus excentrée à l'est de la région. La ville d'Al Hoceima est elle-même située à l'extrême est de la province. Ce positionnement justifie l'importance de doter la province d'un système et d'une infrastructure de santé performants, capables d'absorber la demande locale en services de santé, et notamment les situations d'urgences.

### Caractéristiques de la filière

- Le Maroc compte 143 hôpitaux, 400 cliniques privées, 21 311 lits dans le public et 10 560 lits dans le privé, en plus de 9000 médecins dans le secteur privé et 8000 médecins dans le secteur public (2018).
- Une infrastructure régionale de la santé comptant 20 hôpitaux, 79 centres de santé urbains, 129 centres de santé ruraux et 61 dispensaires ruraux. 66% de ces infrastructures sont situées en milieu rural. Ces infrastructures restent encore insuffisantes : 1 établissement pour 13 000 habitants contre une moyenne nationale d'un établissement pour 11 700 habitants.
- Une infrastructure provinciale de la santé relativement développée. La Province d'Al Hoceima dispose d'un établissement pour 6 520 habitants. Malgré les bonnes performances provinciales à ce niveau, la capacité litère de

ses établissements, s'élevant à 1 lit pour 989 habitants, reste grandement en deçà des normes recommandées, s'élevant à 1 lit pour 300 habitants.

- La province d'Al Hoceima dispose de 49 médecins pour 100 000 habitants. Cette offre de médecins doit être renforcée, la moyenne nationale s'élevant à 72 médecins pour 100 000 habitants.
- Existence de 3 Institut Supérieur des Professions Infirmiers et Techniques de Santé, dont un à Al Hoceima (les deux autres se situant dans les villes de Tanger et Tétouan).
- Un secteur de la santé structuré et différents organismes partenaires dans le cadre de son développement et/ou accompagnement :
  - Association Nationale des Cliniques Privées (ANCP)
  - Association Nationale des Délégués Médicaux au Maroc
  - Association des Médecins privés Spécialistes
  - Fédération Nationale de Radiologie et d'Imagerie Médicale
  - Syndicat National des Médecins
  - Association des Professionnels du Matériel Biomédical (APMB)
  - ...

### Caractéristiques du marché

- Un investissement dans le secteur des cliniques privées renforcé après la publication de la loi n° 131.13 relative à l'exercice de la médecine, ayant permis l'ouverture de leur capital.
- Sur le plan de la consommation médicale, les cliniques privées constituent le premier poste de dépenses en tiers payants pour l'Assurance Maladie obligatoire (AMO) et le deuxième prestataire de soins dans les dépenses courantes de santé au niveau national, après les pharmaciens et les fournisseurs de dispositifs médicaux.

### CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### Caractéristiques de la demande et du marché

- Des huiles alimentaires fortement consommées à l'échelle nationale : En 2020-2021, 77.000 tonnes d'huiles de colza et de tournesol et 460.000 tonnes de tourteaux de colza et tournesol ont été consommés au Maroc.
- Une consommation nationale d'huiles végétales ayant augmenté de 26% en 10 ans. Des importations nationales d'huile de tournesol s'élevant à plus de 68 Millions de Dollars en 2021.

#### Caractéristiques du service

- Est considéré comme clinique tout établissement de santé privé ayant pour objet d'assurer des prestations de diagnostic et de soins des malades, blessés et des femmes enceintes ou parturientes dans le cadre de l'hospitalisation pour la période que nécessite leur état de santé, et/ou leur dispenser des prestations de réhabilitation.
- Jusqu'en 2015, seuls les médecins étaient autorisés à posséder des cliniques privées, mais la législation adoptée en 2018 a aboli cette restriction, permettant aux particuliers marocains et étrangers d'établir des cliniques indépendamment de leur profession.
- Le projet d'ouverture, de réouverture ou d'exploitation d'une clinique ou d'un établissement assimilé est subordonné à l'obtention d'une autorisation administrative préalable délivrée par le Ministère de la Santé après avis du Conseil National de l'Ordre des Médecins et avis conforme de Secrétaire Général du Gouvernement.
- Deux principaux types de cliniques existent : les cliniques mono-disciplinaires, pluridisciplinaire (également appelées polycliniques).
- Les cliniques pluridisciplinaire, ouvertes 24h/24, doivent obligatoirement disposer d'équipements de réanimation pour deux lits au moins, et d'équipements d'urgence pour une capacité minimale de 2 lits.
- Différentes disciplines médicales peuvent être couverte par le périmètre d'intervention d'une clinique : médecine générale, immunologie, radiologie, chirurgie, neurologie, pneumologie, cardiologie, odontologie, ...
- Un service très réglementé.

#### Prérequis

Demande d'ouverture, de réouverture ou d'exploitation d'une clinique qui précise le lieu d'implantation, les fonctions médicales, les modalités techniques d'exploitation de la clinique, la capacité litière, l'identité et les qualités du médecin directeur, ainsi que celles des médecins associés. Cette demande doit être accompagnée des pièces suivantes en 4 exemplaires :

- Plans architecturaux : plan de situation, plan de masse, plan d'exécution au 1/50, plans des coupes et façades.
- Plans d'exécution et installations techniques : électricité, plomberie sanitaire, climatisation et ventilation, protection contre l'incendie, fluides médicaux, stérilisation, cuisine et buanderie s'il y a lieu, morgue, incinération et éventuellement ascenseur et monte charge.
- Listes du matériel, d'intendance, des équipements médico techniques, du mobilier technique et de l'instrumentation.
- Liste des cadres médicaux stables ainsi que le nombre et les qualifications du personnel permanent.
- Tout document relatif à la forme juridique de l'établissement en projet.
- Règlement intérieur de l'établissement.
- Si la clinique est exploitée en association, un contrat d'association des médecins exploitants visé par l'Ordre National des médecins.
- Contrat de bail ou d'acquisition des locaux de l'établissement.
- P.V de l'assemblée générale des associés désignant le médecin directeur.
- Titres des médecins associés, ainsi que leur qualification, le cas échéant.
- Autorisation administrative préalable délivrée par le secrétaire Général du Gouvernement après avis du Conseil National de l'Ordre des Médecins et avis conforme du Ministère de la Santé.
- Autorisation définitive pour l'ouverture, l'exploitation et la direction de l'établissement, obtenue après vérification de la conformité de la clinique au projet présenté.
- Foncier (terrain + construction).
- Equipement médical (diagnostic, surveillance, spécialisé,...), tenues médicales, matériel de mobilité mobilier, fournitures diverses, ...

## INDICATEURS FINANCIERS DE L'INVESTISSEMENT

### Coût potentiel de l'investissement

A partir de 5 millions de Dhs

(selon la taille, la capacité d'accueil, la spécialité, la qualité des équipements médicaux, ...)

## AVANTAGES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

### Principaux avantages de l'investissement\*\*

- Exonération de la TVA sans droit à déduction.

### Aide à la formation

- Programmes TAEHIL / IDMAJ

## ORGANISATION DE LA FILIÈRE

Existence d'une Association professionnelle : l'Association Nationale des Cliniques Privées (ANCP) qui représente et défend les intérêts des établissements privés de santé au Maroc. L'ANCP :

- Représente toutes les cliniques du royaume auprès des pouvoirs publics et des organisations professionnelles.
- Défend leurs intérêts matériels, sociaux, moraux et professionnels auprès des instances officielles, partenaires et acteurs de la santé au Maroc et à l'international.
- Raffermit les liens d'amitié et de confraternité entre les professionnels qu'elle représente. Promeut et encourage la recherche scientifique, l'information et la formation continue.

## MATRICE SWOT DE L'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT

### Forces

- ✔ Un domaine d'activité essentiel et stratégique.
- ✔ Un secteur de la santé à fort potentiel, et notamment la santé privée qui vient renforcer l'offre publique.
- ✔ Un service médical de qualité et personnalisable.
- ✔ Personnel de santé qualifié.
- ✔ Existence d'une sécurité sociale remboursant totalement ou partiellement les frais médicaux des patients.
- ✔ Tendance des établissements privés à avoir une bonne notoriété sur le marché de la santé.

### Faiblesses

- ✔ Coût de l'investissement.
- ✔ Important « turn over » des employés.
- ✔ Concurrence avec les établissements publics et médecins privés.
- ✔ Complexité administrative et des prérequis pour obtenir les autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité.
- ✔ Déficit de médecins à l'échelle nationale.

### Opportunités

- ✔ Offre de santé régionale (capacité de lits, nombre de médecins, ...) insuffisante.
- ✔ Amélioration du niveau de vie de la population et des revenus.
- ✔ Secteur organisé (ANCP, ...) et bien réglementé.
- ✔ Secteur encouragé par l'Etat et les différents partenaires régionaux.

### Menaces

- ✔ Nouvel entrant public ou privé.
- ✔ Dépendance aux importations de matériels et équipements médicaux.
- ✔ Evolution rapide des processus et techniques médicales dans le monde.
- ✔ Risques exogènes : inflation, crises, ...

\* En fonction de la localisation choisie, l'investisseur peut également bénéficier de divers avantages (ZAE, ZAI, ZI). Par ailleurs l'agriculture au Maroc bénéficie des divers avantages octroyés par le Plan Génération Green (offres dédiées, incluant en outre le soutien financier, l'accompagnement, l'assurance et la couverture sociale).

\*\* Pour plus d'information sur les mécanismes de financements consulter le Guide de Financement du CRI