

**SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITÉ DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

TERMES DE REFERENCES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESTATION

La prestation a pour objet l'Étude préparatoire au lancement d'appels à manifestation d'intérêt relatifs à deux parcs industriels dans la Région Casablanca-Settat.

ARTICLE 2 : MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du présent marché est la Société de Développement Régional Forum d'Investissement et d'Activité de Settat – F.I.A.S.E.T représenté par la Directrice Générale.

ARTICLE 3 : MISSIONS ET LIVRABLES

Mission 1 : Analyse Économique, benchmark et définition du concept

Cette phase a pour objectif de mener une analyse économique et de marché afin de positionner l'offre de deux parcs industriels, situés dans les Provinces de Settat et d'El Jadida.

Il s'agit à ce titre de mener des analyses portant sur :

- Les caractéristiques socio-économiques de la Région de manière générale et plus spécifiquement celles de la zone d'implantation des deux parcs industriels.
- Les dynamiques de développement industriel de la Région et de projections de croissance sectorielle
- L'offre en foncier industriel au niveau de la Région
- Les concepts et vocations adoptés par les différentes zones industrielles
- L'offre future déjà programmée au niveau de la Région
- La demande potentielle et ses caractéristiques en foncier industriel à travers notamment l'identification de groupes stratégiques nationaux et internationaux dont l'implantation aurait un effet d'entraînement sur la zone (entreprises locomotives)
- La proposition d'une shortlist d'investisseurs potentiels à travers une segmentation et priorisation des investisseurs cibles en fonction de leur adéquation avec le positionnement des deux parcs industriels.

F.I.A.S.E.T
Siège de la Région Casablanca-Settat,
Sis au Bd. Victor Hugo
Quartier des Habous, Casablanca



**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

Par ailleurs, le prestataire devra mener un benchmark portant sur 2 à 3 zones industrielles comparables, notamment menées en partenariat avec des opérateurs privés en vue de dégager les « meilleures pratiques » en matière de :

- Vocation et positionnement
- Gouvernance
- Modèle de gestion (exploitation, commercialisation...,)

Sur la base de ces travaux, le prestataire devra proposer le positionnement futur des 2 parcs industriels ainsi que des scénarii de concepts pour chacun des 2, à mettre en place que ce soit en matière de taille, de vocation et de services à offrir et de mode de gestion le plus adapté à de tels espaces.

Sur la base d'une analyse multicritères, le prestataire devra recommander le concept de référence qui présente de manière justifiée, notamment le positionnement de chacun des 2 parcs industriels, les secteurs d'activité ciblés, la tarification indicative, la gamme de services à offrir, etc. Cet ensemble servira de repère pour garantir la cohérence des 2 parcs industriels à mettre à disposition des investisseurs sur le marché.

L'affinement du concept de référence de chacun des 2 parcs industriels est à faire à travers des ateliers à mener avec les différents partenaires et parties prenantes, à arrêter en concertation avec le maître d'ouvrage.

Livrables de la Mission 1 :

Le prestataire devra produire les livrables suivants :

- **Livable 1.1** : Les analyses économiques et de marché des 2 parcs industriels
- **Livable 1.2** : Le benchmark des zones industrielles
- **Livable 1.3** : Les scénarios de positionnement et de concept pour chacun des 2 parcs industriels tenant compte de l'analyse multicritères, et le concept de référence recommandé pour chacun des 2 parcs industriels.

Mission 2 : Montage juridique et business plan

Cette mission vise à arrêter le montage juridique et de gouvernance pour la mise en œuvre des 2 parcs industriels ainsi que leurs business plans.

F.I.A.S.E.T
Siège de la Région Casablanca-Settat
Sis au Bd. Victor Hugo
Quartier des Habous, Casablanca

**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

Plus précisément, il s'agit de :

- **Établir clairement le socle juridique** pour les 2 parcs industriels, en recensant et analysant l'ensemble des textes légaux, réglementaires et conventionnels applicables (lois sur les zones industrielles, partenariats public-privé (PPP), circulaires, etc.), tout en vérifiant leur cohérence avec les obligations contractuelles existantes ou à venir pour chacun des 2 parcs industriels.
- **Proposer les grandes orientations** pour la création d'une Société de Projet (forme juridique, répartition des responsabilités, gouvernance...) et définir la procédure optimale de sélection d'un investisseur-aménageur public ou privé, tenant compte des obligations contractuelles existantes pour chacun des 2 parcs industriels.
- **Capitaliser sur les expériences réussies (benchmark-PPP)** pour recommander un schéma de structuration adéquat, sécuriser les engagements publics et privés et optimiser la gouvernance des 2 parcs industriels.
- **Proposer un montage juridique et institutionnel adapté notamment à travers la définition du modèle de gouvernance, la forme juridique d'organisation la plus adaptée** à la nature des 2 parcs industriels et aux engagements préalablement existants et/ou identifiés pour chacun des 2, ainsi que le rôle et responsabilités des différentes parties prenantes pour toutes les phases de réalisation (montage, aménagement, commercialisation et gestion,...).
- **Proposer un business modèle pour le développement et l'opérationnalisation de chacun des 2 parcs industriels, tenant compte de** différents modes d'exploitation (vente de lots, location, etc.) et différentes sources de revenus (gestion post-commercialisation, services aux entreprises, etc.)

Ces différentes propositions devront tenir compte **des principaux risques** pour la réussite de développement des 2 parcs industriels (techniques, financiers, commerciaux, etc.)

A la suite de la définition et validation du concept de référence de chacun des 2 parcs industriels, du montage juridique de chacun des 2 et du business model y afférent, le prestataire devra procéder à une modélisation des prévisions financières pour chacun des 2 parcs industriels, compte tenu des hypothèses de travail qui seront retenues, ainsi qu'une évaluation des retombées de chacun des 2 parcs industriels par rapport au marché.

**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

En termes d'investissement, le prestataire devra challenger les données déjà disponibles relatives aux montants des investissements nécessaires à la réalisation et la viabilisation de chacun des 2 parcs industriels. Le maître d'ouvrage mettra à disposition du prestataire une première estimation des coûts, que le prestataire est appelé à compléter le cas échéant.

Par ailleurs, des hypothèses de financement devront être retenues et qui découleront des besoins en financement dégagés. Dans ce sens, cette partie aura pour objet de déterminer :

- La quotité capital/ dettes dans le projet
- Le coût de l'endettement et la séquence des charges financières
- Les échéanciers de remboursement des emprunts

A la fin de ce processus, le prestataire devra présenter **plusieurs scénarios de rentabilité** pour chacun des 2 parcs industriels, tenant compte des éventuels risques (rythme et vitesse de commercialisation, fluctuations du marché, etc.).

Un scénario de référence pour chacun des 2 parcs industriels devra être proposé retraçant :

- ✓ Les prévisions d'investissement ;
- ✓ Les prévisions de financement et de charges d'intérêts ;
- ✓ Les prévisions en matière de charges de gestion ;
- ✓ Les prévisions de chiffres d'affaires générés par les services offerts/ventes ;
- ✓ Les prévisions des comptes d'exploitation ;
- ✓ Les Cash Flows ;
- ✓ Taux de rentabilité du Projet.

Une attention particulière devra être apportée à la fixation d'un « prix de sortie » (prix de vente ou de loyer), ainsi que les prix de cession du foncier ou interventions de l'Etat pour garantir un business plan viable pour chacun des 2 parcs industriels.

Le prestataire devra également procéder à l'évaluation chiffrée de l'impact économique direct et indirect des 2 parcs industriels sur la Région, en termes de création d'emplois directs et indirects, de chiffres d'affaires, ...

F.I.A.S.E.T
Siège de la Région Casablanca-Settat
Sis au Bd. Victor Hugo
Quartier des Habous, Casablanca

**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

Livrables de la Mission 2

Le prestataire devra produire les livrables suivants :

- **Livable 2.1** : Rapport sur le montage juridique de chacun des 2 parcs industriels avec le scénario de gouvernance et de gestion préconisé y afférant en termes de business modèle pour le développement et l'opérationnalisation de chacun des 2 parcs industriels.
- **Livable 2.2**: Business plan pour chacun des 2 parcs industriels, étalé sur une durée de 5 ans.

ARTICLE 4 : GARANTIES EXIGÉES

- a. **Deux attestations** ou leurs copies certifiées conformes à l'original délivrées par les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, ou par les hommes de l'art sous la direction desquels le concurrent a exécuté des prestations similaires ou par les titulaires de marchés au titre des prestations sous-traitées.
Chaque attestation précise, notamment, la nature des prestations, leur montant et l'année de réalisation, le nom et la qualité du signataire et son appréciation
- b. **Les CV des membres de l'équipe dûment cachetés et signés** conjointement par le concurrent et par les intéressés, **les copies des diplômes**, ainsi que toutes autres attestations justifiant les profils exigés.
- c. **L'approche méthodologique de la réalisation de la prestation :**

L'approche méthodologique de la réalisation de la prestation doit être suffisamment détaillée pour informer le maître d'ouvrage des dispositions que compte prendre le concurrent pour réaliser ladite prestation dans les délais prescrits.

Le concurrent doit exposer d'une manière claire et précise :

- La méthodologie et la démarche de réalisation de chaque mission, les moyens à mettre en œuvre pour l'exécution de la prestation, l'effectif nominatif de l'équipe chargée de la réalisation des différentes missions et le planning proposé pour réaliser la prestation dans les meilleurs délais.



**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

ARTICLE 5 : PROFILS À MOBILISER

1. **Chef de Projet/ Expert(e) en Développement Économique Industriel** d'une expérience minimale de 10 ans.
 - Expérience confirmée dans la conduite de projets de zones industrielles.
 - Expertise en matière de positionnement stratégique et analyse de tendances sectorielles.
 - Maîtrise des enjeux de compétitivité territoriale et d'écosystèmes productifs.
2. **Expert(e) Juridique** d'une expérience minimale de 10 ans.
 - Expérience confirmée en maîtrise des lois et règlements sur les zones industrielles, notamment des montages PPP et la création de Sociétés de Projet.
 - Connaissance des cadres réglementaires régissant les investissements industriels.
3. **Consultant Financier / Économiste** disposant d'une expérience minimale de 10 ans.
 - Expérience confirmée en modélisation financière (TRI, VAN), élaboration de Business Plans et évaluation de scénarios de rentabilité.
 - Capacité à structurer des montages financiers équilibrés entre partenaires publics et privés.
4. **Consultant Ingénieur génie civil ayant une expérience confirmée en aménagement/construction (in-site et hors-site)** disposant d'une expérience minimale de 6 ans
 - Connaissance approfondie des infrastructures spécifiques (voiries, réseaux, maintenance, services mutualisés).
 - Capacité à estimer les coûts (in-site, hors-site) et à intégrer les normes environnementales.
 - Expérience en planification de phasage opérationnel et en programmation de projets
 - Maîtrise des standards internationaux d'aménagement industriel durable.

ARTICLE 6 : DELAI D'EXECUTION

Le délai de réalisation des prestations est réparti comme suit :

Mission	Description	Délai
Mission 1	Analyse Économique, benchmark et définition du concept	1 mois
Mission 2	Mission 2 : Montage juridique et business plan	1 mois
TOTAL		2 mois

**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FORUM D'INVESTISSEMENT ET D'ACTIVITE DE SETTAT – F.I.A.S.E.T.
SDR – F.I.A.S.E.T.**

Le délai d'exécution commencera à courir à compter de la date fixée dans l'ordre de service prescrivant le commencement de chaque mission. La SDR se réserve le droit de la fixation de la date de commencement de ladite mission.

ARTICLE 7 : RECEPTION PROVISOIRE ET DEFINITIVE

- **Une réception provisoire** de la prestation **sera prononcée par mission** après remise des livrables en version provisoire, à la SDR F.I.A.S.E.T.
- **Une réception définitive** de la prestation **sera prononcée par mission** après remise des livrables en version définitive, en prenant en compte les remarques formulées par le MO.

Les délais d'examen des versions provisoires par le Maitre d'Ouvrage ne sont pas inclus dans le délai d'exécution.

ARTICLE 8 : COORDINATION DE L'ETUDE

Un comité de coordination sera mis en place dans le cadre du suivi de la présente étude pour l'examen et la validation des livrables.

Le prestataire sera amené à assister aux réunions, à la demande du Maitre d'Ouvrage.

SIGNE PAR :

Maitre d'ouvrage

Concurrent

Directrice Générale
de la SDR F.I.A.S.E.T.
Hind NASLOUBY

F.I.A.S.E.T
Siège de la Région Casablanca-Settat,
Sis au Bd. Victor Hugo
Quartier des Habous, Casablanca