LOCADOC

INDICE LOCADOC — MOTEUR DE SCORING MULTICRITÈRE · DONNÉES 2026-10 · MOTEUR V2.0

RAPPORT D'IMPLANTATION

CHIRURGIEN-DENTISTE — CASABLANCA

EXEMPLE — DONNÉES FICTIVES

Préparé pour Dr. Exemple — Rapport de démonstration

octobre 2026

Document indicatif fondé sur les données publiques les plus récentes (RGPH 2024, carte sanitaire, OpenStreetMap, BDD Locadoc 2026-10). Une visite sur site reste indispensable avant tout engagement de bail.

SOMMAIRE

01 Synthèse

02 Votre profil

03 Lecture de la carte

04 Les trois quartiers recommandés

05 Comparatif et hiérarchie

06 Classement des quartiers par densité de chirurgien-dentiste

07 Zones à éviter

08 Zones d’avenir — les projets qui changent la donne

09 Prochaine étape

10 Praticiens de votre spécialité à Casablanca — liste complète

11 Méthode et sources

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

SECTION 1

SYNTHÈSE

> À Casablanca, pour chirurgien-dentiste visant une patientèle intermédiaire, le moteur recommande **Hay Hassani** en première intention, avec un score personnalisé de **62/100** (catégorie « Zone établie »). Ses deux atouts principaux : demande ciblée (19,8 pts) et

solvabilité (16,8 pts). Le loyer estimé du local de 100 m² y est de 6 250 DH par mois. En scénario central, le point mort est atteint à 5,2 consultations par jour.

Fourchette de loyer estimée des trois quartiers recommandés : 4 750 DH à 9 000 DH par mois pour 100 m².

SECTION 2

VOTRE PROFIL

Spécialité : Chirurgien-dentiste

Résidence : Maârif

Local : Location

Surface : 100 m²

Mode d'exercice : Seul

Tarif de consultation : 300 DH

Ville : Casablanca

Temps de trajet maximum : 60 minutes

Budget : 150 000 DH (loyer mensuel)

Patientèle : Intermédiaire

Horizon : 6 à 12 mois

Consultations par jour visées : 12

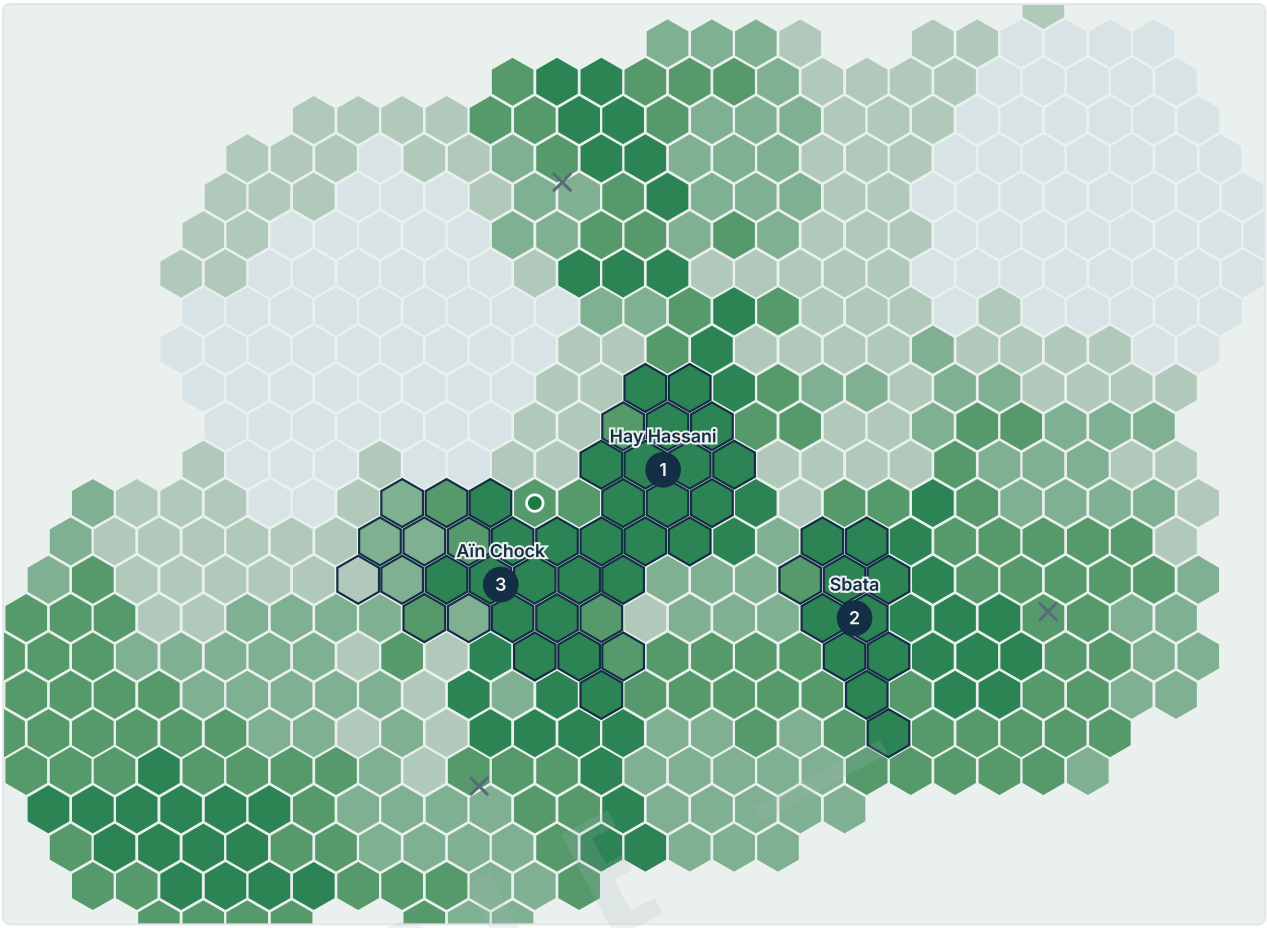
EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

SECTION 3

LECTURE DE LA CARTE

La carte porte votre score personnalisé par maille hexagonale d'environ 0,74 km² — pas une simple densité de confrères. Les zones en vert sont les plus favorables pour chirurgien-dentiste avec votre budget et votre patientèle ; les mailles grises sont hors budget ou hors trajet : elles restent calculées pour la lisibilité mais n'entrent pas dans le classement. Les zones à éviter portent une croix discrète.

Score global | Demande ciblée | Concurrence | Zones d'avenir



Faible → favorable (5 classes par quintiles de la ville)

Hors budget ou hors trajet

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

SECTION 4

LES TROIS QUARTIERS RECOMMANDÉS

1. Hay Hassani

62/100

Zone établie · indice de confiance B · Confiance B — les prix du local sont indicatifs et la couche zones d'avenir est d'amorçage ; le reste des couches est à jour.

POPULATION CIBLE ESTIMÉE	CONFRÈRES DANS LE RAYON	LOYER ESTIMÉ / MOIS	PRIX AU M² INDICATIF
416 538	776	6 250 DH	12 500 DH

Pourquoi ce quartier

Demande ciblée : 99/100, soit 19,8 points au score final.

Détail des sept critères

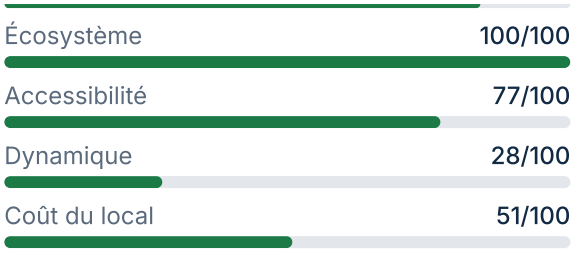
Demande ciblée	99/100
Concurrence	32/100
	84/100

Solvabilité : 84/100, soit 16,8 points au score final.

Point de vigilance

Dynamique : 28/100 — la contribution la plus faible du quartier.

Micro-localisation : meilleure maille au cœur de Hay Hassani.



Simulation financière — régime central (année 2, montée en charge 70 %)

SCÉNARIO	CONSULTATIONS / AN	CHIFFRE D'AFFAIRES	CHARGES FIXES	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	POINT MORT
Prudent (– 25 %)	675	202 446 DH	259 000 DH	-107 165 DH	5,2 / jour
Central	900	269 928 DH	259 000 DH	-56 554 DH	5,2 / jour
Favorable (+ 25 %)	1 125	337 411 DH	259 000 DH	-5 942 DH	5,2 / jour

Simulation indicative, calée sur l'activité de référence de votre spécialité (12 consultations/jour à 300 DH) et le loyer estimé du quartier. Elle ne constitue pas un conseil financier.

2. Sbata

62/100

Zone établie · indice de confiance B · Confiance B — les prix du local sont indicatifs et la couche zones d'avenir est d'amorçage ; le reste des couches est à jour.

POPULATION CIBLE ESTIMÉE	CONFRÈRES DANS LE RAYON	LOYER ESTIMÉ / MOIS	PRIX AU M² INDICATIF
77 315	372	4 750 DH	9 500 DH

Pourquoi ce quartier

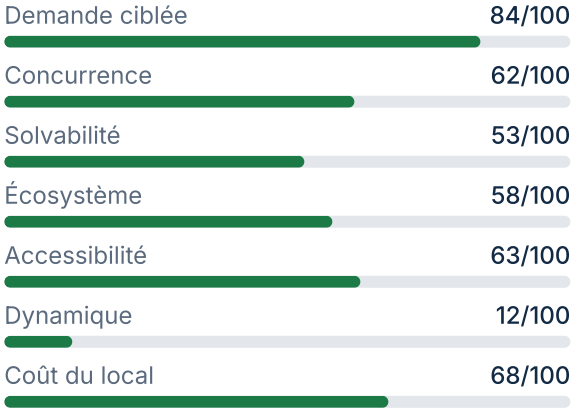
Demande ciblée : 84/100, soit 16,8 points au score final.

Concurrence : 62/100, soit 15,5 points au score final.

Point de vigilance

Dynamique : 12/100 — la contribution la plus faible du quartier.

Micro-localisation : meilleure maille au cœur de Sbata.



EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

Simulation financière — régime central (année 2, montée en charge 70 %)

SCÉNARIO	CONSULTATIONS / AN	CHIFFRE D'AFFAIRES	CHARGES FIXES	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	POINT MORT
Prudent (– 25 %)	1 093	327 989 DH	241 000 DH	4 992 DH	4,9 / jour
Central	1 458	437 319 DH	241 000 DH	86 989 DH	4,9 / jour
Favorable (+ 25 %)	1 822	546 649 DH	241 000 DH	168 987 DH	4,9 / jour

Simulation indicative, calée sur l'activité de référence de votre spécialité (12 consultations/jour à 300 DH) et le loyer estimé du quartier. Elle ne constitue pas un conseil financier.

3. Aïn Chock

56/100

Zone établie · indice de confiance B · Confiance B — les prix du local sont indicatifs et la couche zones d'avenir est d'amorçage ; le reste des couches est à jour.

POPULATION CIBLE ESTIMÉE	CONFRÈRES DANS LE RAYON	LOYER ESTIMÉ / MOIS	PRIX AU M² INDICATIF
293 352	629	9 000 DH	18 000 DH

Pourquoi ce quartier

Demande ciblée : 84/100, soit 16,8 points au score final.

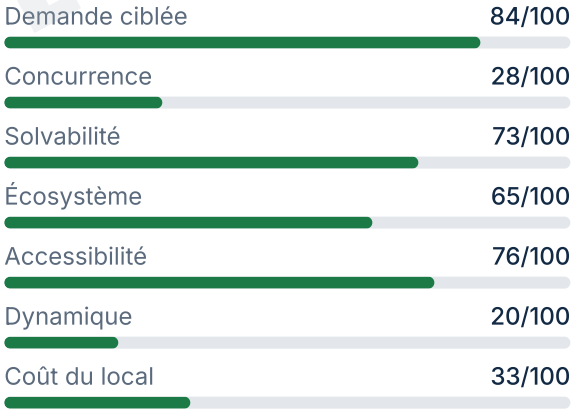
Solvabilité : 73/100, soit 14,6 points au score final.

Point de vigilance

Dynamique : 20/100 — la contribution la plus faible du quartier.

Micro-localisation : meilleure maille au cœur de Aïn Chock.

Détail des sept critères



Simulation financière — régime central (année 2, montée en charge 70 %)

SCÉNARIO	CONSULTATIONS / AN	CHIFFRE D'AFFAIRES	CHARGES FIXES	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	POINT MORT
Prudent (– 25 %)	752	225 673 DH	292 000 DH	-122 745 DH	5,9 / jour

EXEMPLE / DONNÉES FICTIVES

SCÉNARIO	CONSULTATIONS / AN	CHIFFRE D'AFFAIRES	CHARGES FIXES	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	POINT MORT
Central	1 003	300 898 DH	292 000 DH	-66 327 DH	5,9 / jour
Favorable (+ 25 %)	1 254	376 122 DH	292 000 DH	-9 908 DH	5,9 / jour

Simulation indicative, calée sur l'activité de référence de votre spécialité (12 consultations/jour à 300 DH) et le loyer estimé du quartier. Elle ne constitue pas un conseil financier.

DEUX ALTERNATIVES

Roches Noires — score 55/100, zone établie, loyer estimé 5 250 DH/mois. Confiance B — les prix du local sont indicatifs et la couche zones d'avenir est d'amorçage ; le reste des couches est à jour.

Sidi Othmane — score 54/100, zone établie, loyer estimé 4 250 DH/mois. Confiance B — les prix du local sont indicatifs et la couche zones d'avenir est d'amorçage ; le reste des couches est à jour.

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

SECTION 5

COMPARATIF ET HIÉRARCHIE

Hay Hassani domine le classement pour votre profil (demande ciblée en tête). **Sbata** suit à 62/100, avec un local moins cher. **Aïn Chock** complète le trio à 56/100, à retenir si la première adresse se révèle introuvable. À l'inverse, Centre-ville (Sidi Belyout) cumule les signaux défavorables (forte demande apparente mais déjà saturé).

SECTION 6

CLASSEMENT DES QUARTIERS PAR DENSITÉ DE CHIRURGIEN-DENTISTE

Tous les quartiers de Casablanca figurent ci-dessous, y compris ceux hors budget ou hors trajet — signalés comme tels. Chaque praticien est affecté à son quartier réel par point-in-polygon sur les limites officielles ; l'offre équivalente ajoute aux confrères directs les spécialités de substitution à leurs poids du score — votre spécialité n'en a pas, l'offre équivalente est donc égale aux confrères directs. Le classement suit la densité pour 10 000 habitants.

Anfa (Aïn Diab, Bourgogne, Gauthier), Mers Sultan et Maârif sont les quartiers les plus denses en chirurgien-dentiste : des zones de forte concurrence. Sidi Moumen, Aïn Chock et Hay Hassani sont les moins denses dans votre budget et votre temps de trajet : les opportunités les plus évidentes. Hay Hassani arrive 16e sur 18 ; Sbata arrive 15e sur 18 ; Aïn Chock arrive 17e sur 18.

RANG	QUARTIER	CONFRÈRES DIRECTS	SUBSTITUTION PONDÉRÉE	DENSITÉ / 10 000 HAB.	DENSITÉ / KM²	ÉCART À LA MOYENNE VILLE
1	Anfa (Aïn Diab, Bourgogne, Gauthier)	305	0,0	46,1	6,3	+615,2 %
2	Mers Sultan	254	0,0	25,9	57,2	+301,6 %
3	Maârif	286	0,0	20,5	35,1	+217,7 %
4	Sidi Bernoussi	203	0,0	13,1	4,6	+103,3 %
5	Bouskoura	204	0,0	10,2	3,3	+58,0 %
6	Sidi Maârouf	117	0,0	9,7	3,4	+51,3 %
7	Ben M'sick	87	0,0	8,2	8,4	+27,8 %
8	Aïn Sebaâ	123	0,0	7,9	6,4	+22,5 %
9	Roches Noires	70	0,0	6,7	13,5	+3,7 %
10	Hay Mohammadi	63	0,0	6,0	9,5	-6,2 %
11	Moulay Rachid	129	0,0	5,3	5,1	-18,3 %
12	Centre-ville (Sidi Belyout)	53	0,0	3,8	3,4	-40,5 %

EXEMPLE / DONNÉES FICTIVES

RANG	QUARTIER	CONFRÈRES DIRECTS	SUBSTITUTION PONDÉRÉE	DENSITÉ / 10 000 HAB.	DENSITÉ / KM²	ÉCART À LA MOYENNE VILLE
13	Sidi Othmane	70	0,0	3,3	23,6	-48,7 %
14	Al Fida	34	0,0	2,7	1,4	-58,1 %
15	**Sbata**	26	0,0	2,6	3,2	-60,3 %
16	**Hay Hassani**	130	0,0	2,4	11,7	-62,5 %
17	**Aïn Chock**	87	0,0	2,3	4,9	-64,0 %
18	Sidi Moumen	38	0,0	0,7	0,9	-89,3 %

Lecture : rouge = quintile supérieur de densité (saturé), vert = quintile inférieur (sous-doté) ; les trois quartiers recommandés sont surlignés. Total ville : 2 279 confrères directs de chirurgien-dentiste (liste complète dans un rapport client). Les quartiers de moins de 5 000 habitants sont placés en fin de tableau, densité indicative.

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

SECTION 7

ZONES À ÉVITER

Centre-ville (Sidi Belyout) — forte demande apparente mais déjà saturé. 49 confrères déjà installés à moins de 500 m.

Sidi Moumen — forte demande apparente mais déjà saturé. 38 confrères déjà installés à moins de 500 m.

Sidi Maârouf — forte demande apparente mais déjà saturé. 115 confrères déjà installés à moins de 500 m.

SECTION 8

ZONES D’AVENIR — LES PROJETS QUI CHANGENT LA DONNE

Les emprises hachurées de la carte (calque « Zones d’avenir ») marquent les projets structurants susceptibles d’apporter de la population, de l’emploi ou des adressages dans les cinq prochaines années. La liste ci-dessous cite les projets proches de vos quartiers recommandés, avec leur statut et leur horizon. Un projet seulement « annoncé » est un pari à moyen terme : il n’est jamais la raison principale d’une recommandation — sa contribution au score est plafonnée à 30 %.

Aucun projet structurant recensé à proximité immédiate de vos quartiers recommandés.

SECTION 9

PROCHAINE ÉTAPE

Pour concrétiser ce choix, Locadoc peut prendre en charge la recherche du local dans Hay Hassani : prospection, visites filtrées par vos contraintes et négociation. Le montant de ce rapport est déductible des honoraires de la mission de recherche. Locadoc vous accompagne également dans l’estimation d’un fonds de commerce à racheter — activité existante, plateau technique, bail — avant tout engagement.

SECTION 10

PRATICIENS DE VOTRE SPÉCIALITÉ À CASABLANCA

60 praticiens actifs de votre spécialité (et de ses spécialités de substitution) sont listés à titre informatif : 24 dans les trois quartiers recommandés, le reste dans les autres quartiers de Casablanca. Source : BDD Locadoc, 2026-10. La liste est fournie à titre informatif et ne constitue ni un annuaire commercial ni un avis sur un confrère.

Liste tronquée pour la démonstration — un rapport complet cite l'ensemble des praticiens de la ville.

HAY HASSANI

EXEMPLE — DONNÉES FICTIVES

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Dr I24. Exemple	DEN	300 Bd Panoramique, Casablanca 20470	3
Dr J24. Exemple	DEN	2 rue du caire, angle Bd Mohammed VI, Casablanca 20553	5
Cabinet K24	DEN	ETG 2, N°2, 252 Bd Al Khalil, Casablanca 20480	3
Dr L24. Exemple	DEN	1etg, au dessus de saham bank, 445 Bd Aba Chouaib Doukali, Casablanca 20100	3
Cabinet M24	DEN	NR 48, Bd Baghdad, Casablanca 20470	3
Dr N24. Exemple	DEN	92 Bd Panoramique, Casablanca	2
Dr O24. Exemple	DEN	294 Bd Al Khalil, Casablanca	3
Dr P24. Exemple	DEN	2ème Etage, N°153 Bd Taza, Casablanca 20480	4

SBATA

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Dr O48. Exemple	DEN	Bd Mekdad Lahrizi, Casablanca	2
Cabinet P48	DEN	3e étage, Office DOLO, bd 10 Mars, Casablanca 20660	4
Cabinet Q48	DEN	imm 76, 2 eme étage, Apprt 12, Boulevard Al Joulane, Casablanca 20470	1
Cabinet R48	DEN	GCQW+RQ5, Casablanca	2
Dr S48. Exemple	DEN	310,Bd oued eddahab,jamila 7 ,sbata C.D, 1er étage, Casablanca 20700	3
Cabinet T48	DEN	HC2W+CWC, Casablanca 20670	4
Dr U48. Exemple	DEN	2ème étage، 500 Bd Mekdad Lahrizi, Dar-el-Beida 20073	1
Cabinet V48	DEN	en face de station busway lahrizi, Bd Mekdad Lahrizi, Casablanca 20430	2

EXEMPLE / DONNÉES FICTIVES

AÏN CHOCK

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Cabinet A	DEN	212 Bd Laymoune, Casablanca	19
Cabinet B	DEN	N° 101 - Angle Bd.Qods, Etage n°1, &, Bd.cadi ayad, Casablanca 20150	12
Dr C. Exemple	DEN	Avenue Aboubakr Elkadiri - Residence Bachkou - Imm 65 - RDC, N 2, Casablanca 20100	11
Cabinet D	DEN	Bd De F?s, R?sid. Ghita Rue 2 N?9, 20460 Quartier: A?n Chok, Casablanca 20100	7
Dr E. Exemple	DEN	Hay Essalam, Gh10, Casablanca	18
Dr F. Exemple	DEN	2ème étage, Résidence les Orangeries, Bureau 56 Bd Laymoune, Casablanca 20000	17
Cabinet G	DEN	237, lotissement Mandarouna-Sidi Maârouf-Station Tram Zenith A coté de Marjane, Casablanca	11
Dr H. Exemple	DEN	Boulevard Al Qods - Angle rue Abou Bakr El Khadiri, 1er Étage, Résidence Haribeddine, Rdpt	11

ROCHES NOIRES

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Dr Q46. Exemple	DEN	1er etage app 2, résidence Aya, 58 Rue Mohamed El Radi Slaoui, Casablanca 20300	12
Cabinet R46	DEN	59 Bd Emile Zola, Casablanca 20300	13
Dr S46. Exemple	DEN	249 Bd Emile Zola, Casablanca 20250	13
Dr T46. Exemple	DEN	H9RX+PQR, Bd Emile Zola, Casablanca 20250	13
Dr U46. Exemple	DEN	1er étage appartement 1, HCV4+J38, Rue Neufchatel, Casablanca 20250	13
Dr V46. Exemple	DEN	123 Bd Emile Zola, Casablanca 20310	13
Dr W46. Exemple	DEN	Boulevard La Resistance Angle Rue De Province, 22 Résidence Manar, 2 éme étage, En face ca	13

EXEMPLE / DONNÉES FICTIVES

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Cabinet X46	DEN	2 ème étage appt 9, 37 Bd Emile Zola, Casablanca 20300	12

SIDI OTHMANE

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Dr K58. Exemple	DEN	Casablanca, Ain Chock, Hay Mly Abdellah 1er, étage N, 18 Bd de Sefrou, Casablanca	3
Dr L58. Exemple	DEN	188 Av. Reda Guedira, Casablanca 20450	4
Dr M58. Exemple	DEN	147 Av. du 6 Novembre 1975, Casablanca	4
Dr N58. Exemple	DEN	1er étage, 20 Bd Dakhla, Casablanca 20470	5
Dr O58. Exemple	DEN	N 662, Bd Commandant Driss Al Harti, Casablanca	4
Dr P58. Exemple	DEN	N 185 Boulevard dakhla jamila 3, 1 er etage, Casablanca 20430	5
Cabinet Q58	DEN	HC2F+VV4, Av. Lahraouine, Casablanca	5
Dr R58. Exemple	DEN	immeuble 301, 1er étage, appartement, 2 Bd Dakhla, Casablanca 20000	4

AÏN SEBAÂ

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Cabinet E3	DEN	Bd Nil, Bloc 32 Sidi Othmane, 20452 Quartier: Sidi Othman, Casablanca 20100	13
Dr F3. Exemple	DEN	HF97+FRP, Casablanca 20250	12
Cabinet G3	DEN	1er étage, Salima 13, groupe 5 Av. Jaudar Mohamed Ben Abdellah, Casablanca 20660	12
Cabinet H3	DEN	numéro 1, Bd Al Adarissa, Casablanca 20402	15
Cabinet I3	DEN	120 bd grande ceinture , Immeuble Liliya I, numéro 20, 4ème étage, Casablanca 20570	19

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES

NOM	SPÉCIALITÉ	ADRESSE	TRAJET (MIN)
Cabinet J3	DEN	Bd El Adarissa 2eme etage Gr-06, N°75, Casablanca 20400	15
Cabinet K3	DEN	Bureau Nr 15, Business Center Yasmina, 2ème étage, Angle Bd Chefchaouni et, Rte de Rabat,	22
Dr L3. Exemple	DEN	Etage 1, 219 Av. Lalla Asmaa, Casablanca 20250	14
Cabinet M3	DEN	110 Bd Nassiba Bent Kaâb, Casablanca 20100	14
Cabinet N3	DEN	Lotissement Mimosa II Lot n: 11, Bureau 5, Casablanca 20250	20
Cabinet O3	DEN	3 Boulevard lalla Soukaïna, et angle, Bd Oqba Bnou Nafii, Casablanca 20400	13
Cabinet P3	DEN	HFQ2+M84، Rue Youssef، Dar-el-Beida 20250	16
Dr Q3. Exemple	DEN	2 etage, Plateau bureau jardins de, Bd Moulay Ismaïl, Casablanca 20250	22
Dr R3. Exemple	DEN	Sidi moumen jdid numéro 204, Bd Nassiba Bent Kaâb, Casablanca 20250	14
Cabinet S3	DEN	Imm. 4, Appt, Dar Salama (CHAABI, 2 Bd Ali Yaâta, Casablanca 20250	18
Dr T3. Exemple	DEN	1er étage N 01, Rés Oqba, Imm 01 Bd Oqba Bnou Nafii, Casablanca 20670	13
Dr U3. Exemple	DEN	179, groupe 07 Av. Lalla Asmaa, Casablanca 20400	14
Cabinet V3	DEN	N, ET OEILLETS Lieux Dit SOMMITAL, 10 Chemin des Dahlias، Dar-el-Beida 20350	17
Cabinet W3	DEN	1er étage, Lot tafraout, N 20 rue 01, Casablanca 20670	15
Cabinet X3	DEN	22 Lotissement, Etage 2 Appt 9, Alwifak A/S, GH4, Casablanca 20000	20

EXEMPLES — DONNÉES FICTIVES

SECTION 11

MÉTHODE ET SOURCES

> Document indicatif fondé sur des données publiques — ne constitue ni un conseil financier, juridique ou en investissement, ni une garantie de résultat (CGV, art. 5). Éditeur : BTI Maroc.

Moteur : scoring multicritère sur mailles hexagonales de ≈ 0,74 km² (7 sous-scores normalisés par rang centile intra-ville, concurrence en méthode E2SFCA, pondérations propres à la spécialité, version 2.0).

Sources : BDD Locadoc — 60 praticiens géolocalisés pour votre spécialité (2026-10) ; RGPH 2024 (HCP) pour la population des arrondissements, désagrégée par maille (population cible estimée, jamais un chiffre de recensement) ; relevés OpenStreetMap datés pour cliniques, hôpitaux et officines ; loyers indicatifs par quartier, prix au m² dérivé au rendement locatif de 6 %.

Distances : temps de trajet estimés en voiture (distance à vol d'oiseau × 1,3 à 25 km/h de moyenne).

Limites : les loyers sont indicatifs, la couche zones d'avenir est une liste d'amorçage à confirmer par la veille (contribution plafonnée à 30 % du score), et les équipements non disponibles dans nos couches (écoles, crèches, centres de dialyse) ne sont pas comptés dans l'écosystème. Ces limites fixent l'indice de confiance à B maximum.

EXEMPLE DONNÉES FICTIVES