

L'incroyable casse-tête des investisseurs !

Avec le Pacte d'émergence industrielle, l'on croyait l'accès à l'immobilier et foncier industriels facile. Mais ce n'est pas gagné d'avance. Le constat est sans appel : face à la rareté des espaces d'accueil aux standards internationaux et bon marché, des investisseurs sont parfois obligés de se rabattre sur des zones informelles où tout manque, surtout à Casablanca. Une véritable bombe à retardement avec les futurs schémas directeurs régionaux du transport et de la logistique. Décryptage.

Relève-t-il de la gageure de trouver aujourd'hui une offre d'immobilier ou de foncier industriel bon marché et dans une zone aux standards internationaux ? «Le marché de l'immobilier industriel se caractérise par une forte demande en terrains industriels face à une offre insuffisante et inadaptée», analyse Mounir Benyahya, directeur en charge des parcs industriels de la Chambre française de commerce et d'industrie du Maroc (CFCIM). Pour lui, s'il y a une pression sur les prix du foncier industriel à Casablanca, c'est essentiellement en raison de la faible offre de nouvelles zones industrielles (ZI) aménagées, mais aussi de la forte spéculation sur les rares terrains existants. Un avis que ne partage pas Alain De Grève, directeur général d'ExperTeam, société spécialisée dans l'immobilier industriel.

De Grève qui confirme toutefois la pression sur les prix à la location comme à la vente soutient que l'offre est supérieure à la

demande. «Néanmoins, il faut toujours relativiser cette situation moyenne en fonction des réalités locales. En effet, dans certaines zones industrielles, la demande de bâtiments industriels est plus importante que l'offre comme par exemple à Tanger, Bouskoura ou encore à Ouelid Saleh», nuance-t-il.

Peut-on confirmer que les prix sont réellement époustouffants ? De Grève préfère parler d'hétérogénéité des offres à la fois du foncier et des bâtiments industriels. «Cette hétérogénéité est due à la multiplicité des variables qui entrent dans la formation des prix. Il s'agit non seulement de la disponibilité du foncier dans une zone industrielle ou un parc donné, mais aussi à leur localisation par rapport aux grands axes autoroutiers, à la disponibilité des équipements et des services disponibles dans la zone, à la présence de zones résidentielles à proximité, à l'existence ou non de bâtiments industriels répondant aux nouvelles normes et

exigences internationales», décrypte notre expert. Selon son analyse, si l'on prend une superficie de 10.000 m² comme référence, dans les zones industrielles officielles, les prix de vente demandés se situent entre 800 et 2.000 DH/m². Sur les parcs industriels, deux cas de figure se présentent : la location pour des modules de superficies de 1.000 à 2.000 m² qui se situe à 7 DH/m²/mois et la vente qui débute à 800 DH/m² pour des terrains de 1.000 à 2.000 m².

Pour les zones agricoles fonctionnant par dérogation, les prix démarrent entre 100 et 200 DH/m². Des niveaux jugés trop élevés par un plasturgiste qui jure qu'un investisseur moyen ne peut s'installer sur une ZI officielle en payant ces tarifs. «L'investissement en immobilier industriel comme en foncier sur les ZI classiques et même sur les P2I (plateformes industrielles intégrées) dites de nouvelle génération est devenu un vrai casse-tête pour les industriels de taille moyenne. Il faut que l'Etat revienne à la baisse les prix, sinon personne ne pourra s'y installer», se lamente notre interlocuteur qui a requis l'anonymat.

Les prix fixés pour les P2I sont issus de l'étude stratégique Emergence

Après du département de l'Industrie, on laisse entendre que la fourchette de prix offerte actuellement sur les plateformes intégrées est raisonnable et ne peut guère être revue à la baisse. Argument : «les prix fixés pour les P2I sont issus de l'étude stratégique Emergence qui, à travers un benchmark, a arrêté des fourchettes de prix pour chaque plateforme. Ces prix sont ensuite



Les PMI marocaines réclament encore des prix incitatifs pour développer leurs investissements.

PH. DR

proposés aux développeurs privés dont MedZ et l'Agence spéciale Tanger Méditerranée (TMSA) qui les intègrent dans leurs business», précise le ministère. Ces business plans dont parle l'Industrie sont validés par un cabinet d'études indépendant. L'objectif étant de s'assurer de la cohérence du business modèle qui doit assurer une rentabilité raisonnable pour le développeur. Et quand le prix fixé est en deçà du coût de revient, ce qui est vrai dans la majorité des cas selon le ministère, vu la cherté du terrain brut et des travaux hors site, une subvention est accordée pour rendre les prix attractifs.

Pour Saâd Hammoumi, président de la commission PME à la CGEM, malgré les efforts entrepris par l'Etat dans le développement de parcs et ZI sur tout le territoire, l'accès au foncier demeure encore difficile et les prix sont parfois exagérément élevés. «Ce qui est pénalisant pour les promoteurs marocains des petites structures surtout les PMI. Ces dernières réclament encore des prix incitatifs pour pouvoir réaliser leurs investissements», explique Hammoumi. Accès difficile, oui, affirme William Simoncelli, le directeur général de Carré Immobilier, mais cherté des prix, ce n'est peut-être pas vrai. «Si l'on prend par exemple l'offre d'entrepôts et modules de

stockage, vous allez trouver des espaces d'une qualité internationale à des prix qui varient entre 40 et 50 dirhams le m². Des tarifs abordables à la location. Il faut savoir que ces prix n'ont pas véritablement changé depuis 2006», affirme Simoncelli. L'expert assure que même si on peut parler de prix époustouffants sur certaines zones, cela est dû parfois à la problématique d'aménagement du foncier qui coûte tellement cher à tel point que les investisseurs préfèrent mettre leurs argent dans des projets d'immobiliers résidentiels. D'où la rareté de l'offre sur le marché. «Les promoteurs ont tendance à aller vers l'immobilier résidentiel parce que naturellement son cycle de réalisation est court et la rentabilité garantie. Ce qui n'est pas le cas pour les parcs industriels», détaille-t-il. Et c'est d'autant plus vrai quand on sait qu'actuellement seuls de gros opérateurs privés du calibre de MedZ, filiale de CDG Développement, Sapino (Onapar) ou encore la CFCIM qui osent s'y mettre. «Le secteur des parcs industriels est très capitalistique et sa rentabilité est relativement sûre. Du coup, il ne séduit pas les investisseurs», avance Simoncelli. Un constat que confirme Mounir Benyahya. Le directeur en charge des parcs industriels de la CFCIM

.../...

La politique du prix «proche de zéro»

Selon Alain De Grève, DG d'ExperTeam Maroc, le marché international de l'immobilier est largement transparent. Un industriel qui envisage d'investir au Maroc peut facilement comparer l'incidence foncière de son projet dans son marché domestique et dans les pays avec lesquels le Maroc est en concurrence. En Europe, la plupart des communes périphériques aux grandes métropoles disposent de leurs propres parcs industriels où les prix du terrain sont proches de zéro. Il en est de même dans beaucoup de pays émergents, en Europe de l'Est ou dans le pourtour méditerranéen. L'industriel étranger fera son mar-

ché entre ces nombreuses alternatives qui s'offrent à lui. Au Maroc, on peut observer qu'actuellement toutes les zones industrielles où le foncier n'est pas offert à un prix proche de zéro sont loin d'être remplies, estime De Grève. Les taux de remplissage varient entre 15% pour les zones où le foncier n'a pas pu être neutralisé et 100% pour les parcs, même privés, où le foncier a pu être neutralisé grâce au soutien de l'Etat. La mobilisation des terrains relevant du domaine privé de l'Etat dans le cadre de coopérations public-privé apparaît donc un autre élément qui peut influencer sur les prix du foncier industriel.

.../...

assure que les opérateurs privés ne s'impliquent pas suffisamment dans le développement des zones industrielles pour plusieurs raisons. D'abord, la rareté du foncier urbanisable. Ensuite, les opérateurs préfèrent investir dans les projets résidentiels dont le cycle de réalisation et la rentabilité sont plus intéressants. Enfin, l'absence d'incitations fiscales accordées aux aménageurs de zones industrielles.

ZI informelles, l'Etat a-t-il laissé faire ?

Toutes ces contraintes ont un effet dont le pays se serait bien passé : le développement de zones industrielles anarchiques dans les périphéries des métropoles. Le phénomène est relativement plus visible à Casablanca où des parcs informels ont émergé notamment à Tit-Mellil, dans la Commune de Chellalate ou encore à Lissasfa.

«Malheureusement, la cartographie logistique qu'avait préparée le gouvernement El Fassi n'a pas réussi à contenir ce phénomène. Le problème c'est que certains PME cherchent des prix abordables quelle que soit la zone d'implantation», confirme Hammoumi. Même son de cloche auprès de Benyahya qui explique que les industriels qui n'arrivaient pas à accéder au foncier dans les zones industrielles ont été obligés de se rabattre sur des terrains agricoles se situant en zone périphérique de la ville. «Le nouveau schéma directeur du plan d'aménagement de la ville et des plans d'aménagements sectoriels permettra d'encadrer ce phénomène et d'insérer ces unités dans des zones dotées des équipements nécessaires à leur réhabilitation», espère Benyahya. Toutefois, notre interlocuteur estime que les P2I représentent une offre de grande qualité et à

des prix très intéressants. «Ces prix de vente, compétitifs, sont obtenus grâce à la mobilisation du foncier public et à l'injection de subventions dans ces projets», fait-il remarquer.

L'Etat a-t-il laissé faire ? «En fait, la volonté de l'Etat d'encourager les investissements et la création d'emplois a obligé celui-ci à tolérer certaines implantations, faute d'une offre suffisante dans les zones industrielles structurées», affirme Benyahya. Et qu'en pense le département de l'Industrie ? «L'ambition des pouvoirs publics est de mettre sur le marché une offre abondante en terrains industriels pour contrer tout développement anarchique en dehors de zones ou parcs industriels structurés. Si cela a été possible dans la quasi-totalité des régions du Maroc, il est vrai qu'à Casablanca, où le terrain brut à bon marché n'existe carrément plus, le problème se pose avec acuité».

Pour stopper l'hémorragie, le département de l'Industrie affirme avoir initié un certain nombre de projets dont le parc industriel de Bouskoura ou celui d'Oulad Saleh qui s'étendent sur des superficies d'une trentaine d'hectares et qui ont été mis en place en partenariat avec la CFCIM. Autre solution, la P2I de Casablanca pour laquelle le ministère cherche toujours à mobiliser du foncier qui dispose des atouts requis pour abriter ce projet. Le président de la Commission PME de la CGEM n'hésite pas à tirer la sonnette d'alarme, évoquant un autre problème qui pourrait surgir : les schémas directeurs régionaux de la logistique et du transport à décliner par le ministère de l'Équipement pourront par exemple carrément interdire la circulation des poids lourds où sont implantées ces unités industrielles. Et là, ce sera une autre paire de manches. ♦

Saïd Naoumi

PARCS INDUSTRIELS

L'expérience de la CFCIM, un exemple à suivre ?

Plusieurs professionnels et experts ne jurent que par la réussite du modèle adopté par la Chambre de commerce et d'industrie française dans le développement des parcs industriels. L'institution a à son actif quatre gros parcs, dont deux en cours de développement. A terme, l'ensemble de ces parcs abriterait plus de 500 entreprises et contribuerait à la création de 25.000 emplois.

Quand on leur pose la question : «quel est le modèle de zone ou parc industriel à suivre au Maroc?», des experts et professionnels ne réfléchissent pas : ils répondent en toute spontanéité : « les ZI et parcs développés par la Chambre française de commerce et d'industrie du Maroc (CFCIM) ». «Les parcs industriels aménagés jusqu'ici par la CFCIM sont de très bonne qualité. C'est un modèle à suivre dans le développement d'autres plateformes industrielles», témoigne William Simoncelli, le DG de Carré Immobilier. L'expérience de l'institution est jugée par plus d'un comme pilote dans le secteur. La CFCIM étant en effet aujourd'hui l'un des principaux développeurs privés de ZI dans le pays.

Question essentielle : s'agit-il là d'une offre pour attirer les seuls investisseurs industriels français ? « En partie oui, mais pas seulement et loin de là ! », réplique Philippe Confais, directeur général de la CFCIM. Son argument : la grande majorité des entreprises implantées dans les parcs industriels actuels de la CFCIM sont marocaines. «Si notre institution aménage et gère des parcs industriels, c'est en partenariat et à la demande de l'Etat marocain et parce qu'il existe une vraie problématique de foncier industriel au Maroc», affirme Confais. A l'en croire, les parcs signés CFCIM

sont valorisés à quasiment 100%. «Nous remplissons donc un véritable besoin», se targue-t-il.

La Chambre tricolore aura mis la main à la pâte en 2003. Année où elle a lancé son premier parc industriel à Bouskoura sur 28 hectares. Confais assure que cette première plateforme affiche aujourd'hui complet et abrite aussi bien des entreprises françaises que marocaines. Quelques années plus tard, la CFCIM a développé un second parc à Ouled Saleh, en région casablancaise. Il couvre pratiquement 32 hectares. «Il a été attribué en totalité», affirme le DG de la Chambre. Sur cette zone où la commercialisation des bâtiments industriels prêt-à-l'emploi a débuté

en octobre dernier, la CFCIM proposait deux formules : la location de parcelles de terrain nu et une offre de bâtiments industriels prêt-à-l'emploi. A en croire l'équipe dirigeante de la CFCIM, cette dernière formule marche très bien. Confais indique que les industriels en raffolent. Mais attention, ne peut pas s'y installer qui veut. Les clients ont un cahier des charges à respecter. «Nous travaillons en étroite collaboration avec le département de l'Industrie et les autorités locales. Une commission d'attribution des lots étudie les dossiers, sachant

que les entreprises doivent être industrielles, créatrices d'emplois et non polluantes pour pouvoir s'implanter sur nos parcs», confirme le top management de la Chambre française. La CFCIM développe actuellement un troisième parc à Settat, le Settaparc. Une offre immobilière industrielle World Class qui viendra promouvoir l'offre Maroc dans l'attraction des investissements directs

La CFCIM projette de lancer un gigantesque parc industriel à Berrechid, l'Ecoparc.

étrangers, nous dira son développeur. Le parc pourra abriter 85 unités industrielles et permettra la création de pas moins de 4.000 emplois. L'appétit vient en mangeant. Le dicton s'applique très bien à la CFCIM qui projette de lancer un gigantesque parc industriel à Berrechid, l'Ecoparc. «Ce sera le grand parc de la CFCIM que nous ambitionnons d'ailleurs de certifier haute qualité environnementale - HQE», nous confie le DG de l'institution. Il s'étendra sur 60 hectares et pourra accueillir 180 entreprises industrielles. A terme, les quatre parcs industriels de la CFCIM auront contribué à l'installation de 500 entreprises, très majoritairement marocaines, qui constitueront la source de 25.000 emplois directs», indique la direction générale de la Chambre. ♦

S.N



Témoignage de Philippe Charot, directeur général d'Agro-Food Industrie

«Ma connaissance du marché de l'immobilier industriel se limitant à Marrakech, je dois vous avouer que pour un investisseur français souhaitant s'installer dans cette ville, il faut savoir éviter bon nombre de pièges : du pseudo agent immobilier qui n'a même pas de mandat pour le bien qu'il vous présente, à la

vente ou à la location, qui vous fait perdre beaucoup de temps puisque souvent le propriétaire n'est même pas au courant de sa démarche. Il faut également se méfier du bien qui est vendu sans permis d'habiter, des prix faramineux difficiles à comparer par manque de prix de référence, des prix qui sont conve-

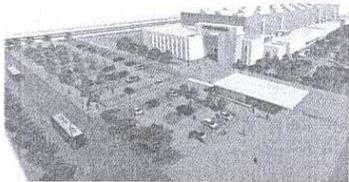
nus avec le propriétaire qui les augmente au moment de la signature et des demandes de paiements très importants en espèce. Sans oublier aussi l'état de délabrement ou de très mauvaise qualité des constructions nécessitant ainsi beaucoup de travaux de réparation. Je dirais également que les prix sont élevés, car

les vendeurs sont très souvent des spéculateurs qui attendent le bon pigeon. Les prix demandés sont souvent totalement incohérents avec la qualité des constructions et même incompatibles par rapport à la rentabilité attendue que l'affaire pourrait dégager pour un remboursement de crédit ou de loyer».

Les P2I, des plateformes World Class pour les investissements spécialisés

Pour booster le flux des investissements directs étrangers, le Maroc a opté pour les P2I. Les zones et parcs industriels classiques étant dépassés; les plateformes de nouvelle génération développées ou en cours d'aménagement devront encourager les investisseurs industriels et couper court à la spéculation qui ronge le marché du foncier et de l'immobilier industriels.

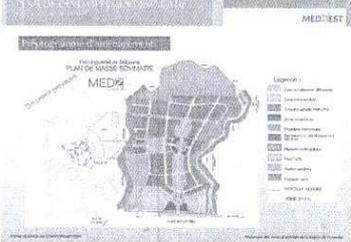
■ Midparc, une plateforme exclusivement dédiée au secteur aéronautique et spatial



Juillet 2013, la première tranche de la P2I Midparc, dédiée aux industries aéronautiques et spatiales, était livrée. La plateforme, également développée par MedZ, couvre 126 hectares dont une zone franche de 191 ha. La première tranche qui s'étend sur 63 ha abritera l'usine du canadien Bombardier. De par son statut de zone franche, cette infrastructure offre plusieurs avantages administratifs, douaniers et fiscaux. Notons que le prix de vente des terrains nus est fixé à 1.150 dirhams le m² et celui de la location de bâtiments industriels à 68 DH/m²/mois. Valeur de l'investissement : 4 milliards de dirhams. La plateforme devrait absorber à terme 10.000 emplois directs.

■ Le parc de Selouane 100% PME-PMI

Le parc industriel de Selouane également développé par MedZ couvre 72 ha, extensible à 140 ha. Il est réalisé en deux



tranches de 44 ha et de 28 ha. La première tranche est opérationnelle depuis 2010 et aura nécessité 4 milliards de dirhams d'investissement. Le parc créera à terme quelque 12.000 emplois directs. Le site s'inscrit dans la stratégie MED EST, déclinaison territoriale du programme Emergence dans l'Orient dont l'objectif est de renforcer le potentiel industriel et de services de cette région. Ce parc cible essentiellement les industries peu polluantes. Il se situe dans la commune rurale de Selouane, à 12 km de la province de Nador.

■ Parc Jorf Lasfar, le plus grand d'Afrique



Selon MedZ, aménageur du projet, le parc de Jorf Lasfar est le plus grand parc industriel du Maroc et d'Afrique et le seul dédié aux industries de première catégorie. Situé à 17 km au sud d'El Jadida, le projet est opérationnel depuis 2008. Il ambitionne de renforcer le potentiel économique de la région de Doukkala Abda, en offrant une infrastructure aux normes internationales. Il cible les industries lourdes dans les domaines de l'énergie, de la métallurgie et de la chimie-parachimie. Le site couvre 500 ha de surface globale avec des superficies allant de 3.000 à 200.000 m². Le tout pour un investissement de près 12 milliards de DH. Le projet devrait créer à terme 50.000 emplois directs. Pour l'heure, 26 projets y sont déployés pour 3,2 milliards de dirhams d'investissements.

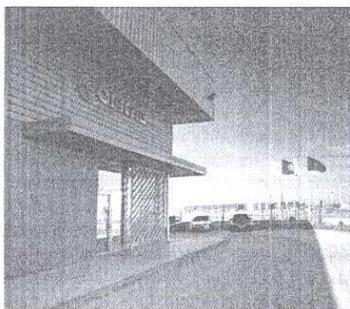
■ Tanger Automotive City, un réceptacle de 260 hectares pour l'industrie automobile



Située dans la commune Jouamaâ à Tanger à proximité de l'usine Renault, Tanger Automotive City, qui complète Tanger Free Zone, est spécialisée dans l'industrie automobile. La zone, dont la première tranche (55ha) a été livrée fin septembre 2013, couvre une superficie globale de 260 hectares. La plateforme développée par l'Agence spéciale Tanger Méditerranée abrite une zone franche de 178 hectares. Son développement aura englouti 850 millions de dirhams d'investissement. La plateforme devrait absorber 30.000 emplois et drainer plus de 8 milliards de dirhams d'investissements directs. ♦

■ Kenitra Automotive City, 345 hectares pour l'industrie automobile

Atlantic Free Zone est l'une des premières plateformes intégrées de dernière génération, réalisée dans le cadre du Pacte national pour l'Emergence Industrielle. La zone développée par MedZ, filiale de la CDG Développement, couvre 345 hectares, dont 198 bénéficient du statut de zone franche. La plateforme est principalement dédiée au secteur automobile et électronique. Elle cible essentiellement l'équipementier automobile sans toutefois être



exclusive. Elle doit abriter les activités connexes et à l'export, la logistique industrielle et les services support à l'industrie dont la maintenance, les bureaux d'études et les centres d'affaires. La zone a été mise en service en septembre 2012. Son développement aura nécessité 16 milliards de dirhams d'investissement. La première tranche abrite actuellement 8 grandes unités industrielles en activité sur 25 hectares qui emploient 6.500 personnes. A terme, Atlantic Free Zone créera 30.000 emplois dont 20.000 directs. Son emplacement est stratégique puisqu'elle est située à seulement 3 heures des capitales européennes. La première tranche toujours en commercialisation (192 ha) a séduit des géants de l'équipement automobile dont Saint Gobain, Delphi, Hirschmann, Coficab, Sews Cabind, Fujikura, Pec Mfz, Lear, Cmgp et Auto Hall. Le prix de sortie moyen des lots est compris entre 400 et 600 DH le m².

■ La P2I généraliste de Casablanca toujours en stand-by

La plateforme industrielle intégrée de Casablanca se fait toujours attendre. La réalisation de ce site qui devrait couvrir quelque 230 ha a été remise en question. Motif : le département de l'Industrie, initiateur de la plateforme, a eu des difficultés à fixer un prix de vente pour les terrains collectifs, en particulier le montant des impenses à verser pour les personnes à reloger qu'il faudra recenser à Ouled Saleh. Des sources au ministère indiquent en effet que le prix des terrains collectifs sans les impenses est de l'ordre de 180 DH le m². Autres hics, la lenteur de la procédure de mobilisation du terrain collectif. En effet, la Direction des affaires rurales exige l'identification de l'acquéreur pour engager l'opération de cession (commission d'expertise). Ce qui est incompatible avec la procédure de l'appel d'offres pour la sélection d'un aménageur. Notons que l'estimation préliminaire des coûts montre une très faible rentabilité. Le ministère planche actuellement sur un site de remplacement. Une étude de positionnement a d'ailleurs été lancée pour analyser l'opportunité du projet avec la nécessité de choisir le site selon des critères objectifs, dont la connectivité mais aussi et surtout la sélection, à travers un appel à manifestation d'intérêt, d'un aménageur développeur professionnel. ♦

S.N