

Zones industrielles

La nouvelle génération arrive !

● Le modèle actuel de zones industrielles montre clairement ses limites, aussi bien conceptuelles qu'administratives. La tutelle se dirige vers des zones plus petites, proches, flexibles et connectées, notamment en locatif.



Le développement du tissu industriel national passe par une équation à variables multiples, variables tant d'ordre matériel qu'humain. La nature même de l'activité industrielle suppose comme pré-requis de disposer de foncier industriel performant, susceptible d'accueillir l'outil de production, et fournir à l'entreprise industrielle l'ensemble des services nécessaires à son activité. Or, le concept de zones industrielles au Maroc présente des lacunes importantes, à tel point que, dans une multitude de cas de figure, la configuration actuelle participe plus à freiner les industriels qu'à leur faciliter la tâche. Un chiffre illustre cette limite. Sur 400 demandes d'implantation en zone industrielle au niveau national, 148 dossiers sont bloqués, soit autant de projets industriels qui restent au point mort. Des blocages généralement dus aux problèmes des autorisations d'implantation en zone industrielle, celle-ci nécessitant une importante paperasse. Ils traînent ainsi dans les méandres du circuit bureaucratique, alors que des milliers d'emplois industriels attendent, pour voir le jour, l'autorisation de s'implanter dans ces zones dédiées, en principe, au développement de l'industrie.

Nouveaux critères

La problématique fait d'ailleurs partie des chantiers essentiels de la nouvelle stratégie industrielle. En effet, le modèle actuel des zones industrielles a également fait l'objet d'une remise en question lors de la présentation de la stratégie d'accélération industrielle par Moulay Hafid Elalamy, ministre de tutelle, dans le sens où ces dernières, souvent situées à la périphérie des grandes villes, devront à l'avenir être plus accessibles et surtout proches des centres d'activité. Ainsi, mille hectares de foncier locatif devraient être mis en œuvre pour les industriels d'ici 2020. «*Il faut en finir avec les zones industrielles stratosphériques, et pencher plus vers la proximité, la facilité de connexion au milieu urbain, ce qui suppose de mettre également à disposition des zones industrielles de petite superficie*», a d'ailleurs insisté Elalamy lors d'une rencontre récemment organisée par le think tank CBS avec la participation d'éminentes figures du monde de l'industrie et des affaires. Pour le ministre donc, il faudrait davantage se diriger vers de petites zones industrielles, flexibles, polyvalentes, proches des centres urbains et mieux connectées à leur environnement extérieur. La tutelle entend également s'attaquer à la problé-

matique de la lenteur d'octroi des autorisations, en les simplifiant au maximum. Un modèle existe déjà et a fait ses preuves: le cas de la zone industrielle de Tanger Free Zone qui a prouvé son efficacité dans la facilitation de l'implantation de nouvelles unités de production. Nul choix pour l'État que de se transformer en véritable facilitateur du business si l'on veut atteindre notre ambition de se hisser parmi les véritables pays émergents, surtout que l'offre du secteur privé, certes existante, n'offre pas les conditions adéquates. Du coup, l'offre locative annoncée par la tutelle est très attendue.

IDE

En effet, la disponibilité effective et le coût de l'immobilier industriel constituent deux éléments fondamentaux, non seulement lors de la création d'une nouvelle entreprise industrielle, mais aussi lors d'opérations d'extension d'entreprises existantes. Actuellement, l'on constate une inadéquation de l'offre locative et de la demande avec une pénurie de bâtiments correspondant aux critères des industriels. Cette situation est un véritable problème pour les industriels, mais aussi pour l'État, car elle constitue également un frein à l'augmentation

des IDE. «*La création d'un parc industriel locatif est une entreprise dont il ne faut pas minimiser la complexité*», expliquait sur nos colonnes un expert en immobilier industriel. Il s'agit de construire «en blanc» un ensemble très important de bâtiments de production et de stockage, ce qui représente un investissement considérable qui doit être réalisé selon des critères prudentiels très stricts. «*L'État n'a pas vocation à investir lui-même dans ces constructions, mais bien à élaborer un schéma juridique, économique, fiscal et financier susceptible de stimuler ce type d'investissement par des agents économiques privés*», estime l'expert.

Modèle pionnier pour le privé

Pour qu'un parc industriel locatif destiné aux PMI connaisse un certain succès, il faut qu'il réponde à un grand nombre de conditions. Il faut, entre autres, une localisation à proximité immédiate d'un grand marché et des principaux axes autoroutiers, avec un réseau de transport en commun dense et à forte fréquence et une présence proche d'une zone résidentielle, socialement transversale et l'existence dans le parc de bâtiments de stockage en quantité suffisante. Un -ou, mieux- plusieurs parcs bien dimensionnés et bien organisés pourraient constituer une concurrence qualitative par rapport à des initiatives privées qui fleurissent mais qui ne proposent aux PME que l'acquisition des petites parcelles sans services prestés. «*Je vois donc plutôt l'initiative de l'État comme un possible modèle pionnier et une opportunité pour les parcs privés actuels de se mettre à niveau dans une saine approche concurrentielle*», conclut cet opérateur.

PAR OTHMANE ZAKARIA
o.zakaria@leseco.ma

●●●●
Sur 400 demandes d'installation en zone industrielle, 418 dossiers sont bloqués. Donc, autant de projets industriels qui restent au point mort.