

Plateformes industrielles intégrées

Comment MedZ compte resserrer les vis

• Seuls 53% du foncier industriel commercialisés en 4 ans

• Inexistence de marchés, forte concentration sur l'axe Rabat-Casa... les boulets

• Extension, flexibilité, formation et logistique... les relances de MedZ

FORTE de sa troisième génération, la stratégie industrielle du Royaume bute toujours sur la rareté du foncier industriel. Le concept des plateformes industrielles intégrées (P2I), piloté par MedZ et introduit depuis la première mouture du plan Emergence, connaît des fortunes diverses en fonction des

secteurs. A ce jour, seuls 53% des 676 hectares de terrains industriels viabilisés par le développeur-aménageur ont

la mise en place de ces infrastructures, la création de 18.000 emplois. «Nous mais aussi de toutes les mesures politiques et incentives proposées dans le Mais le processus industriel est une lo-

P2I: Etat des lieux



Offshoring: Avec une moyenne de 80% de taux d'occupation, c'est le segment qui marche le mieux. MedZ planche déjà sur l'extension de certains sites (Casaneashore et Technopolis en 2015).



Industrie: L'aéronautique et l'automobile sont lancées dans la dynamique des écosystèmes. Les opérateurs attendent encore des efforts sur la compétitivité du prix du foncier. MidParc (aéronautique) est à 30% de son taux d'occupation, là où Atlantic Free Zone (automobile) affiche 65%.



Agropoles: La plateforme de Meknès peine à émerger avec 35% de taux d'occupation, mais ce chiffre doit être ramené au contexte industriel local. Le bilan est toutefois sauvé par le site de Berkane avec un taux d'occupation de 60%.

Source: MedZ

été commercialisés depuis 2010, année de mise en place du parc pilote. «Nous considérons que c'est une bonne performance», explique Omar El Yazghi, président du directoire de MedZ. «Ce chiffre ne dépend pas uniquement de

cadre de l'offre Maroc», poursuit le dirigeant. Le volume commercialisé a tout de même généré aujourd'hui 500.000 m2 de bâtiments industriels construits et opérationnels. Cela a également permis, à la fin du premier semestre 2014,

gique de longue haleine, lent et étalé sur le long terme».

Il faut dire que les écarts sont importants entre les projections de mobilisation foncière de MedZ et les per-



Plateformes industrielles intégrées

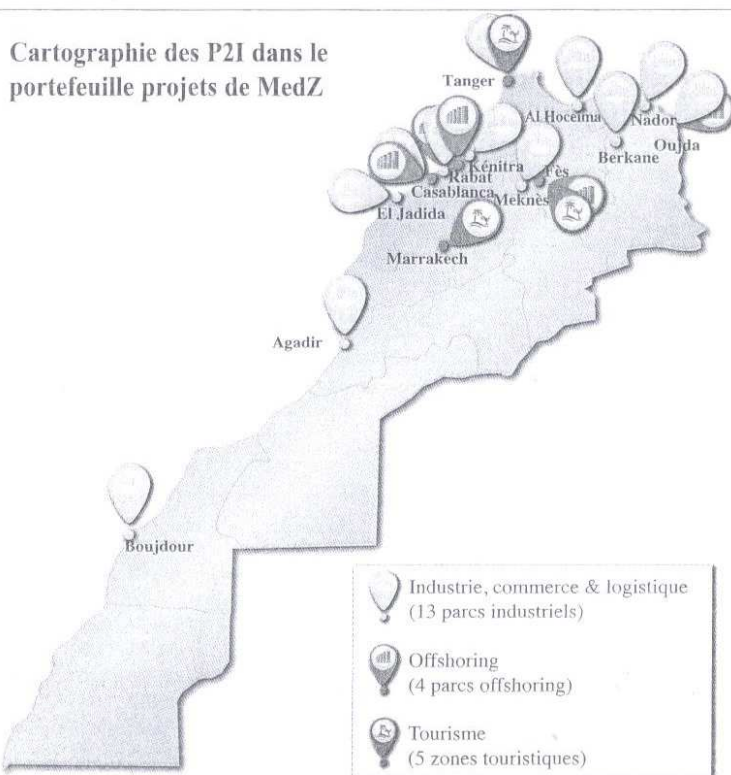
Comment MedZ compte resserrer les vis



performances industrielles réelles de certains secteurs qui étaient censés occuper ce foncier. C'est le cas notamment pour les agropoles. Si la plateforme de Berkane est parvenue à écouler près de 60% de son volume de foncier, celle de Meknès peine encore à faire sa place. Seuls 35% des 100 hectares réservés par MedZ sont aujourd'hui placés. «C'est un très bon chiffre par rapport au niveau d'industrialisation de la région. Nous savions que cela prendrait du temps pour atteindre le plein potentiel. Mais la logique, encore une fois, était d'offrir une visibilité foncière sur le long terme aux potentiels investisseurs», explique le président du directoire de MedZ, filiale de CDG.

L'autre défi qui persiste est celui d'attirer les investisseurs vers des zones autres que celles situées sur l'axe El Jadida-Casablanca-Rabat. Dans la région de l'Oriental, MedZ développe trois sites, notamment à Berkane, Nador et Oujda. Les choses commencent à peine à prendre sur cette dernière plate-

Cartographie des P2I dans le portefeuille projets de MedZ



forme. «Nous avons une vingtaine de PME qui sont en train de finaliser leurs constructions. Elles devraient démarrer leur production début 2015».

Pour enclencher la déconcentration et rendre ces zones plus attractives, l'agence compte retravailler en profondeur son offre dès 2015. L'idée est de jouer sur les facteurs de production tels que la disponibilité des ressources humaines et les connectivités logistiques. La composante formation sera davantage intégrée (l'OFPPT sera présent dans 4 nouveaux parcs à partir de cette année), le renforcement de la composante logistique et la flexibilité de la politique commerciale, en sont les grands enjeux. L'objectif, pour l'année en cours, est aussi de passer aux extensions de certains sites dès que l'offre actuelle aura atteint sa taille critique. C'est le cas de la P2I de Jorf Lasfar, où la 2e phase a déjà démarré. Elle porte sur une superficie de 100 hectares additionnels aux 200 hectares de la 1re phase. □

Safall FALL



Pour réagir à cet article :
courrier@leconomiste.com

«50% d'occupation sur Fès Shore dès ce mois-ci»

L'offshoring totalise 250.000 m2 de bâtiments tertiaires. Ces parcs ont permis la création de 30.000 emplois. Des partenariats avec des clusters étrangers pour le partage de know-how sont prévus. Entretien avec Omar El Yazghi, président du directoire de MedZ.

L'Economiste: Qu'est-ce qui bloque le décollage de Fès Shore?

- Omar El Yazghi: Fès Shore est sur une autre approche. Elle vise une clientèle principalement étrangère. Naturellement, les investisseurs étrangers ont généralement le réflexe de démarrer sur l'axe Casa-Rabat, lorsqu'ils investissent au Maroc, pour des raisons connues. Casablanca est donc le premier point d'investissement. A Rabat, sur Technopolis, il a fallu deux ans après la livraison du site pour que les investisseurs prennent le risque de s'y installer. Pour Fès Shore, c'est le même processus qui se reproduit. C'est un projet que nous avons démarré en 2013 et qui est aujourd'hui opérationnel. A fin janvier, le site sera à près de 50% de taux d'occupation effectif. Deux grands opérateurs vont s'y installer cette année, avec quelque 800 emplois directs à la clé.



Omar El Yazghi, président du directoire de MedZ, mise sur l'amélioration de l'offre (Ph. MedZ)

Cette zone devra se développer au fur et à mesure que Casa et Rabat. Et étant donné que les sites de ces deux villes sont de plus en plus matures, le reste des régions prendra bientôt le relais. Le schéma global des P2I gérées par MedZ a permis la mise en place de près de 250.000 m2 de bâtiments tertiaires dédiés à l'offshoring, à Casablanca, Rabat, Fès et Oujda. Ces

parcs ont permis la création de près de 30.000 emplois à fin 2014.

- Les opérateurs sont généralement très critiques sur les prix du foncier jugés dissuasifs...

- Je pense qu'en termes de compétitivité sur les prix, l'Etat et MedZ ont mis en place des grilles de prix adéquates. Le fonds de développement industriel devrait améliorer la compétitivité du Maroc à travers l'amélioration des conditions d'exploitation des investisseurs. Nous considérons donc que les prix sont à des niveaux relativement bons. L'enjeu, au-delà de l'amélioration de l'offre de nos parcs, est d'aider les industriels présents dans nos parcs à s'intégrer et à mutualiser leurs activités, dans une approche de complémentarité, à travers la mise en place de clusters. Nous travaillons sur des partenariats avec des clusters étrangers, pour le transfert de know-how, mais aussi pour des débouchés pour nos clients. Nous allons aussi travailler de manière beaucoup plus proche avec les fédérations et organisations patronales locales. L'objectif est de mieux comprendre les besoins à l'échelle régionale. La péren-

nisation de l'infrastructure est aussi un enjeu. Notre société de gestion MedZ Sourcing sera présente avec des équipes dédiées sur toutes les plateformes développées par MedZ.

- Redoutez-vous la concurrence privée dans la course aux emplacements?

- Au contraire, c'est une bonne chose que nous ayons des opérateurs privés qui se lancent sur ce segment. Cela démontre que la demande est devenue plus importante, ce qui est de bon augure pour l'industrialisation du pays. Ce scénario permettra aussi un meilleur maillage du territoire. Il est certain que nous ne pourrions pas tout faire tous seuls. Les approches sont différentes: nous mettons en place l'infrastructure, de manière volontariste, en attendant le marché, tandis que le privé ne prend pas généralement ce type de risque. Si les zones privées se multiplient, c'est que le concept séduit. □

Propos recueillis par S. F.