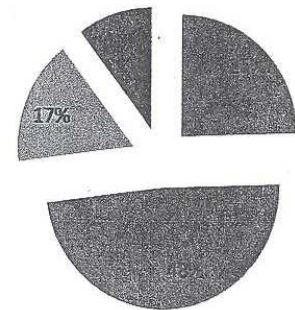




Répartition par secteur

■ Bouskoura ■ Ain Sebaa ■ Had soualem ■ Nouaceur



Source: Statimmo maroc

L'immobilier industriel en panne

L'offre immobilière industrielle est qualitativement inadaptée. D'où son incapacité à répondre à la forte demande existante. Que faire ? *Mounia Kabiri Kettani*

Les avis divergent sur la situation actuelle du marché de l'immobilier industriel. Si cet expert dans l'immobilier industriel juge l'offre supérieure à la demande, William Simoncelli, le directeur général de Carré Immobilier avance un autre avis. D'après lui, il y a une forte demande en terrains industriels face à une offre qualitativement inadaptée.

Pour lui, il s'agit non seulement de la disponibilité du foncier dans une zone industrielle ou un parc donné, mais aussi de leur localisation par rapport aux grands axes autoroutiers, la disponibilité des équipements et des services disponibles dans la zone, la présence de zones résidentielles

à proximité, l'existence ou non de bâtiments industriels répondant aux nouvelles normes et exigences internationales. Au cœur du débat sur l'offre et la demande, les professionnels sont unanimes : les prix pratiqués restent chers.

Louer plutôt qu'acheter

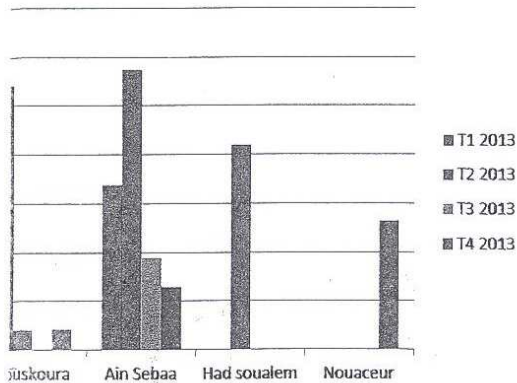
Selon un recensement de l'agence immobilière Experteam Maroc réalisée en fin de l'année dernière, à l'achat, les tarifs du foncier avoisinent 5000 DH/m² pour des parcelles de 1.000 m² à Sidi Maârouf, 3.000 DH/m² à Bouskoura et 1.700 DH/m² à Nouaceur au niveau de la zone industrielle Sapino. Les prix vont jusqu'à 6.000 DH/m² à Ain Sebaa du fait de la situation

géographique de la zone qui offre l'avantage de la proximité des clients et de la main-d'œuvre. « Il y a moins de 5 ans, les prix étaient encore contenus à 600 DH/m² à Nouaceur. Ils se sont envolés à cause, bien évidemment, de la spéculation qui reste très active sur les terrains industriels », notent les experts.

Ces zones sont les plus demandées. En périphérie, la demande baisse au vu du facteur emplacement, d'où un prix du m² plus faible. Il avoisine 900 DH/m² par exemple à Lissassfa ou encore à Tit-Mellil.

Les industriels privilégient les unités en rez-de-chaussée plutôt qu'en étages, pour des superficies autour de 1000 m². Faites donc le compte ! « Une PME/PMI

Évolution de la demande placée par secteur



ne peut déboursier 5 millions de dirhams pour un local », lance ce patron d'une PMI de la place qui a opté pour la location. Simoncelli n'est pas étonné de ce choix. D'après lui, 80% de la demande préfère la location à l'achat.

Le recensement d'Experteam fait ressortir que le loyer moyen des bâtiments industriels tourne autour de 50 DH/m². A Nouaceur et à Sidi Maârouf, les tarifs oscillent entre 45 et 50 DH/m². Des prix qui peuvent encore baisser dans les zones industrielles à faible densité. Selon les statistiques de Statimmo Maroc, Groupement d'Intérêt Economique réunissant 4 sociétés leaders du conseil en immobilier d'entreprise (Carré Immobilier, CBRE, Colliers et JLL), sur une demande d'entrepôts en 2013 de 50.813m² à Casablanca, 31.915 m² ont été mis sur le marché pour la location avec un loyer moyen pondéré de 46 Dh/m²/mois HT Hors Casablanca. Pour le deuxième trimestre de l'année dernière, cette demande était de 1.000 m², soit une chute de 45% par rapport au 2ème trimestre 2013. Simoncelli l'explique par une inadéquation de l'offre locative 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 un frein aux IDE », tient à souligner un professionnel du secteur.

Outre le nouveau parc industriel commercialisé depuis 2014 par la CFCIM, ce sont de multiples parcs privés qui

80% de la demande en matière d'immobilier industriel préfère la location à l'achat.

proposent des terrains nus qui attirent une partie des industriels voulant construire eux-mêmes leurs installations. « Mais cet élargissement de l'offre ne s'accompagne pas encore des prestations de services caractérisant les véritables parcs auxquels sont habitués les industriels étrangers », regrette Simoncelli.

Ces P2I qui ne se vendent pas

C'est pour structurer le secteur de l'immobilier industriel et surtout répondre aux besoins ressentis dans ce domaine que les Plateformes industrielles intégrées (P2I) du Pacte national de l'émergence industrielle ont été conçues. L'ambition des pouvoirs publics était et est encore de mettre sur le marché une offre abondante en terrains industriels pour contrer tout développement anarchique en dehors de zones ou parcs industriels structurés. Or, ces zones de nouvelle génération qui ont été présentées comme réussites, et qui ont coûté les yeux de la tête (9MMDH) ne trouvent pas autant de preneurs. Le taux de remplissage de ces zones ne dépasse pas actuellement, d'après le ministre de l'industrie, Moulay Hafid Elalamy, 1,9%. « On prévoyait une superficie construite totale de presque 19 millions de mètres carrés. Aujourd'hui, à peine 578.000 m² ont été construits et seulement 356.000 m² commercialisés. Entre Casanearshore, Rabat Technopolis, Atlantic Free zone de Kénitra, Tétouan Shore et Fès Shore, on dénombre à peine

124 entreprises installées », avait déclaré le ministre à notre confrère La Vie Eco. « Le business model est mal fait. Les locaux sont trop chers dans ces zones stratosphériques et ne répondent pas au vrai besoin des industriels », laisse entendre un expert en immobilier industriel. Le professionnel ajoute aussi la problématique de la lenteur d'octroi des autorisations. « En 2014, sur 400 demandes d'implantation, 148 dossiers ont été bloqués en raison des problèmes d'autorisations nécessitant une volumineuse paperasse », argumente-t-il.

Le département de l'Industrie cherche des solutions

Face à un modèle qui a montré clairement ses limites, aussi bien au niveau conceptuel qu'administratif, la tutelle se dirige vers des zones plus petites, proches, flexibles et connectées, notamment en locatif. Ainsi, mille hectares de foncier locatif devraient être exploités en faveur des industriels d'ici 2020. « Il faut en finir avec les zones industrielles et aller vers la proximité, la facilité de connexion au milieu urbain, ce qui suppose la mise en place de zones industrielles de petite superficie », a insisté Elalamy lors d'une rencontre organisée par le think tank CBS avec la participation d'éminentes figures du monde de l'industrie et des affaires. Le ministre a assuré que les 1.000 ha dépassent largement les besoins et que la première opération est lancée à Casablanca pour 150 hectares qui appartiennent aux Habous. Un fonds d'investissement privé doté d'un milliard de DH sera chargé de construire à la demande et à livrer à des industriels des locaux clés en main contre un loyer. La tutelle entend également s'attaquer à la problématique de la lenteur d'octroi des autorisations, en les simplifiant au maximum. Un modèle existe déjà et a fait ses preuves : Tanger Free Zone. Ce parc industriel a prouvé son efficacité dans la facilitation de l'implantation de nouvelles unités de production. « Ce modèle est bien réfléchi. Il va certainement, en tout cas nous l'espérons, répondre aux problématiques des industriels », estime Simoncelli. Une chose est sûre aujourd'hui, l'offre locative annoncée par la tutelle est très attendue *