

ANALYSE

Zones industrielles

La mise à niveau enclenchée à Casablanca

- Manque d'équipements, voiries, éclairage, sécurité...
- L'absence d'aménageur intermédiaire, principal grief
- C'est parti pour la réhabilitation de la ZI de Moulay Rachid

Le constat est sans appel: les dysfonctionnements des zones industrielles classiques de la région du Grand Casablanca sont multiples. Mais ils peuvent se résumer en trois points: offre insuffisante, foncier vendu et non valorisé (1.000 ha sur 5.000) et niveau de service très insuffisant. «Ce diagnostic est le fruit d'une rencontre tenue par le wali du Grand Casablanca avec les opérateurs économiques de la région. Il est basé sur une enquête effectuée en 2014 auprès des associations des ZI du Grand Casablanca», explique Abdellah Chater, directeur PI du CRI du Grand Casablanca.

Des lacunes sont aussi relevées au niveau de l'accessibilité, la réhabilitation, le transport du personnel, la sécurité, les réseaux (eau, assainissement...), la signalétique... Si la liste des griefs des opérateurs est longue, la difficulté de l'accès au foncier vient en tête des contraintes.

Du point de vue des opérateurs, l'absence d'aménageur intermédiaire est l'un des problèmes majeurs auxquels il faudra faire face. Ce qui se traduit par une



Eclairage public, état des voiries, assainissement, gestion de déchets ou encore sécurité... sont autant de défis pour la nouvelle génération de sites de production. (Ph. Khalifa)

faiblesse du taux de valorisation de certaines zones d'activités définies dans les documents d'urbanisme. Résultat: les investisseurs préfèrent opter pour une offre hors zones réglementaires. Autre dysfonctionnement relevé: le faible taux de valorisation dû à la spéculation. En effet, des terrains sont gelés par les propriétaires dans l'unique but de spéculer sur le développement. Cette pratique condamne des zones entières et empêche toute nouvelle implantation. Pour les opérateurs, un strict cahier des charges est nécessaire afin de réglementer les obligations de valorisation des terrains et détailler les sanctions encourues. L'aménagement territorial non réfléchi est un autre grief relevé par les industriels. En effet, selon les opérateurs, les Zones d'activités économiques (ZAE) ne répondent pas aux besoins élémentaires des entreprises (emplacements

éloignés, manque d'infrastructures, de transport, zones non sécurisées...).

Le déficit d'infrastructures et de services est un autre problème qui pénalise la productivité des entreprises. Les anciennes ZAE souffrent d'un manque d'équipements (voirie, éclairage public, adduction en eau potable, assainissement, réseaux télécoms, électricité, signalisation...). Le déficit de service aux entreprises et aux salariés est aussi criant. Le personnel doit bénéficier des meilleures conditions en matière de transport, restauration, sécurité, commerce...

Mais une fois le constat des insuffisances et des dysfonctionnements établi,

des zones industrielles dites «de 1ère génération» du Grand Casablanca afin d'améliorer l'environnement direct des unités qui y sont installées», souligne Youssef Benslim, directeur de l'équipementier automobile Sinfa Câbles et membre de l'Association des Opérateurs Économiques de Ben M'sik Sidi Othmane (Assobso).

L'étape suivante consistera à élaborer les conventions de réhabilitation pour chacune des ZI dites «classiques». «L'ensemble des actions de réhabilitation seront validées lors de la réunion du CREA Casablanca prévue en avril/mai prochain au plus tard», assure-t-on auprès du CRI.

L'Association des industriels de Ben M'sik vient d'ailleurs de signer une convention de réhabilitation notamment avec le ministère de l'Industrie, la wilaya et la région du Grand Casablanca. Ce programme sera financé en grande partie par la Région (38%) et le ministère de l'Industrie (33%). Objectif: la remise en l'état des voiries, de l'éclairage, l'installation de caméras de vidéosurveillance et de 3 giratoires assurant la desserte de la ZI. Le tout pour un montant global de 14,2 millions de DH. Pour rappel la ZI de Mly Rachid, dont la superficie s'élève à plus de 32 hectares, accueille pas moins de 250 unités (dont Vasco, Jamain Baco, Modaline, Oceance, Sinfa Câbles, Sin-

Manque d'infrastructures de base

UNE analyse SWOT (forces, faiblesses, opportunités et menaces), effectuée suite à une enquête auprès des opérateurs en 2014, a permis de lister les problèmes spécifiques aux principales zones industrielles du Grand Casablanca: Moulay Rachid, Lahfaya/Mkansa, Ouled Hadda et Sidi Bernoussi. L'étude a énuméré une liste non exhaustive de dysfonctionnements, dont:

- Insuffisance des crédits ouverts pour achever le financement des travaux d'équipement et le règlement de certaines taxes
- Situation du terrain non apurée: il en résulte la non-disponibilité des titres fonciers, ce qui prive les bénéficiaires de contracter des prêts pour la réalisation de leurs projets et présence de terrains non équipés, non aménagés
- Proximité du littoral et problèmes de pollution de la mer
- Existence de bidonvilles longeant le périmètre de la zone industrielle et occupation anarchique de l'espace
- Utilisation des terrains des sociétés en arrêt ou en délocalisation à des fins de bâtiments commerciaux, de bureaux ou d'habitation
- Enclavement des ZAE en majeure partie par des zones résidentielles et problème de fluidité de la circulation et du transport de marchandises
- Inexistence de réserves foncières pouvant être mobilisées à des fins de création ou d'extension des ZAE saturées
- Gros problèmes d'infrastructures de base et d'aménagement: voirie, éclairage public, assainissement et déficit de services, transport, restauration
- Problèmes de circulation et de stationnement

il est aujourd'hui temps de passer à la vitesse supérieure. Le groupe de travail spécifique aux ZI, dans le cadre des travaux du CREA Casablanca, est entrain d'établir des fiches qui recensent les besoins de chaque ZI. «Ce groupe a pour mission de faire des recommandations et des propositions de projets pour la réhabilitation

fa Baldwin...), qui emploient 28.000 salariés. □

Aziza EL AFFAS

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com

Zones industrielles

Le pari des parcs de nouvelle génération



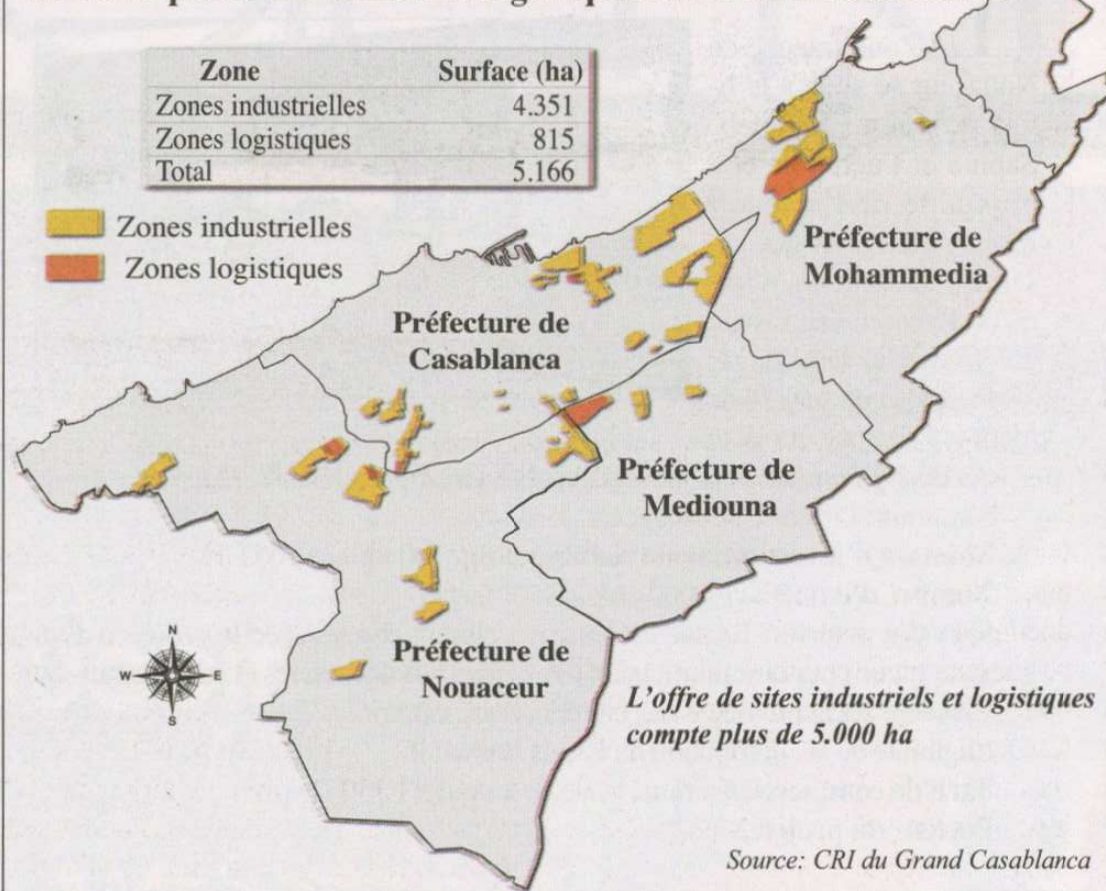
• Midparc, Sogepos, Ouled Hadda ...

• Des parcs clôturés offrant des services de gestion

• Objectif: attirer de nouveaux investisseurs internationaux

LA mise à niveau des zones industrielles est au cœur des priorités du Grand Casablanca. Avec le lancement du plan quinquennal de développement 2015-2020, Casablanca doit s'attaquer à ce dossier afin d'améliorer les conditions d'installation des investisseurs. Un passage obligé pour une métropole qui prétend au statut de «ville-monde» et ambitionne de faire face actuellement à de nombreux défis: assainissement, transport public, insécurité, place de la culture, gestion de

Zones et parcs industriels et logistiques du Grand Casablanca



l'espace public, situation inquiétante du patrimoine, incivisme... Mais le plus gros challenge reste celui de gagner la confiance des entreprises et optimiser l'attractivité des investisseurs. Aujourd'hui, la réhabilitation des ZI est l'un des chantiers prioritaires pour le comité régional de l'amélioration de l'environnement des affaires (CREA), lancé récemment (cf. édition du 12 février 2015). L'un des groupes de travail du CREA est justement dédié à l'amélioration des conditions d'installation des entreprises dans les ZI. Piloté par l'Association des Opérateurs Economiques de Ben M'sik Sidi Othmane (Assobso), ce groupe, composé essentiellement de représentants des ZI, du CRI, du ministère de l'Industrie et de la wilaya, se fixe comme objectif d'accélérer la mise à niveau des zones industrielles existantes. Ce groupe de travail aura pour principale mission de faire le constat des dysfonctionnements



ANALYSE

Zones industrielles

Le pari des parcs de nouvelle génération

au niveau des zones industrielles du Grand Casablanca et d'identifier les actions prioritaires de réhabilitation de ces zones, de concert avec les pouvoirs publics locaux. «Le groupe de travail du CREA Casablanca a tenu plusieurs réunions de travail et en cours de finalisation de son premier rapport», indique Abdellah Chater, directeur PI du CRI du Grand Casablanca.

Il doit plancher sur des actions concrètes et des pistes d'amélioration de l'existant, mais aussi sur la promotion de ZI de nouvelle génération. «La volonté des pouvoirs publics locaux est de passer à la nouvelle génération de ZAE, dotées d'une qualité de service irréprochable répondant aux exigences des investisseurs», affirme Abdellah Chater. En effet, la tendance actuelle s'oriente vers des parcs industriels clôturés qui offrent, en plus de lots et/ou locaux à usage industriel, des services de gestion du parc à travers une entreprise dédiée, qui assure notamment les services de restauration, ramassage des

Midparc



LA Zone franche de Nouaceur se situe à la limite de la zone industrielle Sapino et l'aéropole et à proximité de l'aéroport Mohammed V et des casernes des sapeurs pompiers. Raccordé au réseau autoroutier et ferroviaire, Midparc s'étend sur 126 ha (dont 119 en Zone Franche)

Secteur d'activité: aéronautique, spatial, électrique, défense, sécurité...

Situation: Province de Nouaceur

Montant d'investissement (viabilisation): 700 millions de DH

Nombre d'emplois: 12.000 emplois

Services associés: Le site est sécurisé, clôturé et géré avec la présence d'un guichet unique pour la simplification des démarches douanières et administratives.

Un cadre fiscal privilégié aux entreprises exportatrices:

Eligibilité de la contribution du Fonds Hassan II

Tarif de commercialisation: vente de terrain à 1.150 DH/m²

Porteur du projet: MedZ

déchets, nettoyage et entretien des voies et équipements communs, gardiennage ou encore vidéosurveillance...

Ces parcs de nouvelle génération abritent aussi des bâtiments de services (banques, pharmacie, commerce, restauration...). La présence d'un guichet unique pour faciliter la procédure de création

Zone industrielle Ouled Hadda

LA zone industrielle Oulad Hadda (ZIOH) est située dans la commune Sidi Hajjaj relevant de la province de Médiouna (Commune rurale Sidi Hajjaj). Elle s'étend sur 850 ha entre l'ancien aéroport de Tit Mellil et l'actuel aéroport de Nouaceur, sur la route de Médiouna. Elle présente des atouts considérables de par sa situation géographique stratégique destinée d'après le schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) à une activité industrielle et logistique offrant en termes fonciers des parcelles de grandes surfaces.

Secteur d'activité: Zone industrielle

Nombre d'emplois: 14.000

Tarif de commercialisation: pas encore déterminé

Etat d'avancement: études techniques. □

d'entreprise et d'octroi d'autorisation de construire) est un plus. Autre atout non négligeable : la flexibilité des bâtiments et le prêt à l'emploi, ainsi que la présence d'une offre locative qui limite la spéculation.

«Le nouveau modèle de zone industrielle s'est basé sur l'expérience des anciennes zones industrielles pour développer ce nouveau concept censé éviter les problèmes des zones classiques», souligne le responsable du CRI.

L'objectif est de créer une nouvelle génération de ZAE compétitive avec une forte visibilité à l'échelle internationale

Parc industriel Sogepos

CE parc géré et sécurisé est composé de lots de terrains dédiés à la location et des locaux prêts à l'emploi. Il comprend 121 lots :

- 94 lots industriels (21 ha);
- 27 bâtiments industriels prêts à l'emploi (2,5 ha);
- 2 bâtiments d'accueil (banque, restauration, pharmacie, commerces...)

Moyenne de surfaces par lot: entre 500 m² et 10.000 m²

Secteur d'activité: parc industriel pour industrie non polluante

Situation: Province de Nouaceur, Commune rurale Ouled Saleh,

Services associés:

- Présence du guichet unique
- Des services pratiques: ramassage des déchets, nettoyage et entretien des voies et des équipements communs, sécurité/vidéosurveillance, salle multifonctions, banque, restauration collective, commerces, pharmacie, médecine du travail, station de services.

Montant d'investissement: 191 millions de DH

Nombre d'emplois: 7.000

Tarif de commercialisation:

- Loyer des terrains: 6 à 7 DH/m²/mois
- Loyer des bâtiments industriels prêts à l'emploi 40 DH/m²/mois, (hors charges et TVA récupérable de 20%).

attirant les investisseurs étrangers qui pourront retrouver les grands standards de ZAE.

Parmi ces parcs de dernier cri, certains sont opérationnels, d'autres en phase d'études ou de lancement. Il s'agit notamment de Sogepos (situé à Ouled Saleh, province de Nouaceur), Midparc (1ère tranche déjà opérationnelle à Nouaceur) ou encore la ZI de Oulad Hadda (Sidi Hajjaj, province de Médiouna). □

Aziza EL AFFAS

Pour réagir à cet article:
courrier@leconomiste.com