

Grand angle

Immobilier industriel

Une offre abondante mais inadaptée

● Si, selon l'aménageur-développeur MedZ, les P2I marocaines affichent un taux d'occupation moyen de 54%, beaucoup de parcs industriels souffrent encore de problèmes de gestion ou d'offres inadaptées. La multiplicité des intervenants public rallonge les délais, et les PME industrielles restent encore en marge de l'offre immobilière proposée. Les industriels marocains devront à l'avenir bénéficier des mêmes incitations que les multinationales aujourd'hui.



Lorsque l'on parle au Maroc d'immobilier industriel, il s'agit, à peu d'exceptions près de zones industrielles intégrées (ZI) ou de plateformes industrielles (P2I). L'essentiel des activités industrielles marocaines et encore plus les nouvelles implantations se font dans ce que l'on pourrait assembler sous la dénomination générique de «parcs industriels». Il faut dire que la problématique de l'accès au foncier ou à l'immobilier à usage industriel est depuis longtemps l'un des éléments de blocage à l'investissement déploré par les opérateurs du secteur au sens large. En effet, ainsi que les plans Émergence successifs ont accordé une part importante à cette composante fondamentale de l'activité industrielle. D'abord, en donnant naissance au concept de P2I et, ensuite, en intégrant une offre locative parmi le panel de mesures prévues par le Plan d'accélération industrielle. Cette problématique aussi an-

cienne que d'actualité était au cœur des échanges, hier lors de la seconde édition des «matinales de l'immobilier d'entreprise» initiées par sept intervenants du domaine de l'immobilier d'entreprise, qui avait cette fois-ci pour thématique: «Immobilier Industriel: hier, aujourd'hui et demain».

Politique foncière

À la lumière des interventions, plusieurs problématiques spécifiques

L'indicateur scruté par les experts est celui du taux de valorisation des structures.

et questionnements émergent. D'abord: l'état des lieux, notamment à Casablanca, toujours premier territoire industriel du royaume. La ca-

pitale économique abrite près du tiers des parcs industriels du pays, dont la moitié est aménagée par l'État. «Casablanca représente 30% des zones industrielles du Maroc et près de 50% d'entre elles sont aménagées par des acteurs publics», indique Abdellah Chater, directeur du Centre régional d'investissement (CRI) du Grand-Casablanca. «Ces zones affichent beaucoup de problèmes de valorisation et parfois d'une mauvaise conception», poursuit-il. Et les problèmes des parcs industriels ne s'arrêtent pas là car entre la création d'une ZI ou d'une P2I et l'accès des entreprises à ces dernières, le chemin peut être ardu. Déjà, en phase de réalisation, puis en phase de commercialisation. Ici, la non coordination entre les différents acteurs est pointée du doigt. «L'un des problèmes dont souffrent les zones indus-

rielles est lié à la multiplicité des intervenants, notamment ceux de l'État, qui ne se concertent pas entre eux, même s'ils font quelquefois tous partie du pôle public», déplore Mohamed Ouagari, docteur en sciences juridiques. Pour ce juriste spécialisé, il faudrait disposer d'une véritable politique foncière de l'État, comme dans d'autres pays, donnant ainsi la possibilité d'une meilleure maîtrise des ressources foncières. «Une politique de constitution de réserves foncières ou encore l'application du droit de priorité également appelé préemption d'utilité publique sont à mon avis nécessaires», estime Ouagari.

Plus d'incitations pour les nationaux

Du coup, si plusieurs P2I sont sorties de terre, dont beaucoup sont opérationnelles, il est souvent reproché à leurs aménageurs-développeurs d'échouer à les valoriser de manière suffisante, notamment dans certaines régions qui n'ont pas un historique industriel consistant. À ce sujet, l'indicateur scruté par les professionnels et les experts n'est autre que le taux de valorisation des structures. «Le taux de valorisation est bon et s'améliore», rétorque Chakir Bouatia, directeur marketing et veille chez l'aménageur-développeur MedZ. «Entre 53 et 54% des P2I sont aujourd'hui placées. Elles contribuent à la création de milliers d'emplois. Je pense que c'est juste un manque de communication qui donne cette idée de manque de valorisation», poursuit Bouatia. Un autre reproche porte, quant à lui, sur l'inégalité des incitations entre entreprises marocaines et multinationales. En effet, les multinationales bénéficient d'«incitations» de la part de l'État et de ses zones industrielles pour venir s'implanter sur le territoire national. «Il faut effectivement donner aux industriels marocains les mêmes privilèges dont bénéficient les multinationales et nous sommes en train d'aller dans ce sens», souligne le directeur du CRI de Casablanca. Néanmoins, les plus grands perdants restent les PME industrielles, qui peinent à cause de la rareté d'une offre adaptée à leur taille et à leurs besoins spécifiques.

PAR OTHMANE ZAKARIA
o.zakaria@leseco.ma

●●● Les plus grands perdants restent les PME industrielles, qui peinent à cause de la rareté d'une offre adaptée à leur taille et à leurs besoins spécifiques.