

Parcs industriels de la CFCIM : les secrets du succès

■ La Chambre française de commerce et d'industrie au Maroc gère quatre parcs industriels, trois autres sont en cours de lancement ■ Totalisant 141 ha répartis en 500 lots, les quatre premiers parcs ont nécessité un investissement de 602 MDH ■ Les 55% des entreprises installées dans les trois premiers sites sont marocaines.

D'emblée, la question paraît évidente : Pourquoi une Chambre de commerce étrangère réalise-t-elle des parcs industriels au Maroc ? La réponse à cette question, soulevée par Mounir Benyahya, directeur des parcs industriels à la Chambre française de commerce et d'industrie au Maroc (CFCIM), recèle une réalité des zones industrielles nationales. En effet, le foncier est l'un des plus grands obstacles au lancement d'activité. C'est ce qui a poussé la CFCIM - la seule de toutes les Chambres de commerce françaises à avoir adopté cette démarche en dehors de l'Hexagone - à se lancer en partenariat avec le minis-



tere de l'industrie, dans le grand bain des zones industrielles dans le Royaume. Cette collaboration, basée sur une étude réalisée en amont, a permis d'amorcer une dynamique qui a abouti

à la création d'une série de projets (voir tableau I & II). Actuellement, la CFCIM gère quatre parcs industriels, trois autres sont en cours de lancement, y compris le nouveau parc industriel El Marsa à Laâyoune. Cela correspond à 141 ha (les 4 premiers projets) répartis en 500 lots.

Mutualisation des services

Un budget de 602 MDH a été investi, dont des subventions publiques totalisant 75 millions. Si la CFCIM prospecte essentiellement au sein du tissu français, 55% des entreprises installées dans les parcs de Bouskoura, Ouled Saleh et Settat sont marocaines. Cela s'explique,



selon Mounir Benyahya, par l'adoption de critères de choix précis, à savoir que l'entreprise candidate mène une «activité industrielle, non polluante et créatrice d'emplois», indépendamment du

pays d'origine. Au sein de ces parcs multisectoriels, les services sont mutualisés et les lots sont proposés en mode locatif, ce qui n'écarte pas la perspective de vente de certains lots, notamment au futur parc industriel El Marsa à Laâyoune. «Nous avons choisi d'adopter une approche multisectorielle pour permettre un certain foisonnement de l'activité de nos opérateurs, mais, en termes d'offres, il n'est pas exclu d'évoluer vers la vente selon un cahier des charges précis. Cela nous permettra de rester proches de la demande», explique M. Benyahya.

25 000 EMPLOIS DIRECTS CRÉÉS DANS QUATRE PARC INDUSTRIELS (PROJETS RÉALISÉS ET EN COURS)

	Surface en ha	Lots de terrains	Investissement en MDH	Subvention en MDH	Emplois directs
Bouskoura	28	102	84	22	6 000
Ouled Salah	32	121	191	12	7 000
Settat	20	85	105	21	4 000
Berrechid	61	192	222	20	8 000
	141	500	602	75	25 000
Projets en cours					
Laâyoune	40	150	Estimé à 250 MDH	-	-
Technoparc de Fès	20	120	Estimé entre 120 et 140 MDH hors foncier	-	-
Marrakech (en cours de négociations)	-	85	Estimé à 200 MDH	-	-

Source : CFCIM

Bouskoura et Ouled Saleh, les pionniers

Le premier projet du parc de Bouskoura, pour lequel l'Etat s'est chargé de pro-



longer les réseaux routiers et d'adduction d'eau et d'électricité jusqu'au parc, a été concluant. Inauguré en 2003, ce parc a été totalement commercialisé en trois ans. Un « pari gagné », selon M. Benyahya. Pourquoi insister sur le terme « gagné » ? Tout simplement parce que les industriels ont préféré acheter que louer.

« L'équation est très simple », explique-t-il. « Face au foncier qui devient de plus en plus cher à Casablanca, cette solution a été très bien accueillie, surtout que nous proposons des terrains à partir de 5 DH/m². Il n'y a pratiquement pas de comparaison avec des lots vendus à 2500 DH/m² dans la région. Ainsi, une mise de départ très importante de capital

LE PARC DE SETTAT ABRITE UNE PÉPINIÈRE D'INCUBATION CAPABLE D'ACCEILLIR UNE CINQUANTAINE DE JEUNES ENTREPRENEURS, DONT VINGT-HUIT SONT DÉJÀ INSTALLÉS

est évitée. Un avantage que les entreprises peuvent exploiter en investissant ce capital dans la production », a-t-il poursuivi.

Après cette première expérience menée à bout, un deuxième projet a été lancé à Ouled Saleh. Dans ce parc industriel, le même business model a été dupli-

qué, avec une amélioration de certains services. Mieux, la direction des parcs industriels de la Chambre a jugé opportun de proposer des bâtiments prêts à l'emploi. « La nouveauté dans ce deuxième parc est que nous avons construit nous-mêmes ces bâtiments que nous avons loués à des opérateurs », souligne M. Benyahya. Pour précision, le choix a été porté sur des bâtiments personnalisables, une solution qui permettra aux entreprises de les adapter à leurs propres besoins.

tarifaire low-cost et un partenariat avec l'Université Hassan 1^{er}. « Nous avons fait de ce partenariat notre principal argument de vente, à savoir mettre à la disposition des opérateurs une main-d'œuvre qualifiée et un bassin d'emploi très riche », confie le directeur. Cerise sur le gâteau, le parc de Settat abrite un incubateur capable d'accueillir une cinquantaine de jeunes entrepreneurs, dont vingt-huit sont déjà installés. « A quel prix ? Entre 20 et 25 DH/m² pour les bâtiments prêts à



S'en sont suivis les troisième et quatrième projets de Settat et de Berrechid, qui évoluent dans des conditions particulières. Celui de Settat a été lancé dans le cadre de la réhabilitation de la ville, ce qui lui confère le rôle de redynamiser sa zone industrielle, presque vidée de ses anciens locataires. Ce constat a imposé un régime

l'emploi. Les porteurs de projets auront des atouts comme un service de gestion et de comptabilité mutualisé ou un secrétariat commun », déclare Mounir Benyahya.

Avec Settat et Berrechid, la boucle est bouclée à Casablanca

Enfin, dans le sillage de la COP22, le chantier de l'Eco-parc industriel de Berrechid a été initié, renforcé par l'obtention des labels HQE Aménagement et celui de la COP22.

La première tranche a été totalement commercialisée, l'aménagement de la deuxième sera bientôt achevé. Le tout totalisera 182 lots sur 61 ha. « L'approche du développement durable nous a incités à mettre en place des services comme des espaces de sport ou de co-working, des crèches et un système de récupération des eaux usées », conclut le directeur.

Forte de cette expérience, la CFCIM a lancé trois autres projets à Fès, Marrakech et Laâyoune. Ce dernier a été annoncé en grande pompe, récemment à Laâyoune. Le montant de l'investissement, la superficie et le nombre de lots (voir tableau II), relatifs à ce parc, en disent long sur l'évolution de cette activité ■

HICHAM AIT ALMOUM



Questions à...



MOUNIR BENYAHYA
Directeur des parcs industriels à la CFCIM

«Chaque parc industriel est géré par une société de gestion»

son pas disponibles. Le foncier industriel connaît aussi beaucoup de spéculation. L'Etat lance des opérations avec des prix très intéressants mais les spéculateurs se mettent dans la chaîne de valeurs, ce qui entraîne la multiplication de ces prix. Sans parler de certaines pratiques qui ne sont pas acceptées par les investisseurs étrangers. C'est pour cela que nous avons réalisé, fin des années 90, des études sur ce sujet, dont nous avons présenté les résultats au ministère de l'industrie. La solution préconisée était de lancer le projet d'un parc industriel à Bouskoura, une sorte de projet pilote pour pallier le problème du foncier.

■ En quoi consiste le cœur de

la solution proposée ?

■ Comme solution, nous avons opté pour le locatif. Le deuxième élément de notre approche et de doter les parcs d'infrastructures comme les routes, l'éclairage, la sécurité, la restauration, etc. En gros, tout ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de la zone et surtout une société de gestion qui assure la bonne marche de tout cela. Cela veut dire qu'elle remplace, sur les parcs, le rôle de la commune en ce qui concerne l'entretien des voies, la collecte des déchets et la sécurité. Pour chaque projet, nous avons créé une entreprise pour assurer cette gestion. Par exemple, pour le parc industriel de Bouskoura, c'est la Société de gestion du parc industriel de Bouskoura (SOGEPiB). Son

tour de table est constitué de la CDG, de la commune, de la Caisse de dépôt et de consignation (CDC-France) ainsi que d'institutions bancaires. La société de gestion de chaque parc industriel met en place les infrastructures et se charge de les entretenir.

■ Comment gérez-vous le volet administratif ?

■ Nous avons créé un guichet unique qui assure l'interface entre les entreprises et l'administration. Des demandes comme le permis de construire, le branchement d'eau ou d'électricité, etc., transitent par ce guichet. Toutes ces mesures ont été testées dans le parc industriel de Bouskoura, avant que l'expérience ne soit dupliquée dans les autres projets.

■ **La Vie éco** : Quels sont les problèmes liés au foncier rencontrés par les investisseurs étrangers ?

■ Le foncier adéquat est très difficile à trouver. Soit les prix sont chers, soit les infrastructures nécessaires à une activité industrielle en tant que telle ne