

Zones industrielles

Des trois «F», le foncier reste une équation

• Un des freins majeurs à l'investissement

• Un projet de loi en préparation visant la réhabilitation et la création de plateformes

• Gouvernance, gestion, expropriation... Les pistes d'amélioration

SPÉCULATION, cherté, difficulté d'accès aux terrains et au financement, manque de valorisation et d'entretien... Le foncier industriel est un des freins majeurs à l'investissement. Il favorise également le basculement vers l'informel. Une donne qui n'a pas changé depuis des années.

Au moment où l'on parle de «success stories», notamment celles menées par MedZ au niveau de Tanger et Kénitra ou encore par la CFCIM à travers ses 9 parcs industriels, la réalité est toute autre dans les zones dites «libres». L'anarchie y règne de telle sorte que sur les 10.000 ha commercialisés, 50% ne sont pas valorisés. Les spéculateurs parieraient sur le changement de vocation des zones industrielles ou encore la saturation du foncier industriel dans la région pour vendre plus cher. A titre d'exemple, le foncier industriel dans la région parisienne est

moins cher qu'à Casablanca! Ceux qui détiennent les terrains vendent aux plus offrants sans se soucier de la vocation de la ZI. «Il est anormal que des stations

forme des zones industrielles. L'objectif est d'accélérer la déclinaison régionale du Plan d'accélération industrielle (PAI) et d'augmenter la création d'emplois et

d'aide de la part de l'Etat. Sinon, l'expropriation sera de mise», confirme Ouatika El Khalfi, directrice des infrastructures industrielle, commerciale, technologique et de R&D au ministère de l'Industrie

Autre nouveauté: en l'absence d'association gestionnaire, la gestion des zones industrielles sera confiée aux Chambres de commerce, d'industrie et de services (CCIS). Au vu de l'inefficacité de ces structures, on peut se demander si le fait de leur confier la gestion des zones industrielles serait un choix pertinent. La plupart des chambres de commerce sont actuellement presque en veilleuse.

Les opérateurs relèvent également les problèmes de gouvernance. «Ce sont surtout les communes qui bloquent les chantiers de mise à niveau ou de réforme des zones industrielles. De plus, elles ne déboursent aucun sou pour leur réhabilitation. Il faut un vrai pilote pour gérer ces infrastructures», souligne un opérateur.

Les industriels appellent à la réhabilitation des friches et à l'injection d'une nouvelle offre. Actuellement, il existe 110 zones industrielles dont la majorité est vétuste et mal équipée. Celles dites de nouvelle génération sont l'exception. Elles sont gérées par deux opérateurs privés: MedZ et CFCIM. Un autre parc industriel est en cours de valorisation, il s'agit de Logintek implanté à Settat. □

Nadia DREF

(1) Lors du Forum sur les ZI organisé le 9 juillet à Bouskoura

Le financement n'est pas un problème

CÔTÉ financement, la mise en place de zones industrielles est soutenue par le Fonds Hassan II et le Fonds des zones industrielles durables (Fonzid). Ce dernier a fait l'objet d'un appel à projet lancé par l'agence Millennium Challenge Account-Morocco (MCA-Morocco) en partenariat avec le ministère de l'Industrie en mars dernier et qui vient d'être clôturé. Sur 305 candidatures, 111 étaient éligibles. A la fin, 58 ont été retenues pour être examinées par comité mixte. Les résultats seront annoncés en septembre. Le Fonzid est doté de 30 millions de dollars dont 50% apportés par le gouvernement. Il vise à renforcer le modèle de zones industrielles durables et à contribuer à l'amélioration de la productivité et des performances environnementales et sociales des entreprises dans les zones industrielles. Objectif: augmenter l'offre de terrains industriels répondant aux besoins des entreprises en termes notamment d'emplacement, de qualité des infrastructures, de services d'accompagnement et de prix compétitifs. □

de services ou encore des salles de sport soient implantées dans des zones industrielles», tempête Adil Rais, président des zones industrielles de la région Tanger-Tétouan-Al Hoceïma. Une des solutions pour bloquer cette surenchère est d'opter pour le locatif dans les régions où il y a une forte demande. L'offre existe déjà: 200 ha sont dédiés au foncier locatif, a souligné Ali Seddiki, directeur général de l'industrie⁽¹⁾.

Pour contrecarrer la spéculation, le ministère de l'Industrie a lancé une ré-

de richesses. Un projet de loi est en cours de finalisation, un texte qui régle à la fois la réhabilitation et la création des plateformes. Plusieurs nouveautés sont annoncées. Ce projet de loi devra acter le retrait du foncier, en cas de non valorisation, sans passer par les tribunaux. Le conservateur peut intervenir le cas échéant. Une opération pilote a été menée avec succès à Agadir. Le projet de texte devrait également garantir le droit de préemption à l'aménageur. «Si l'investisseur est en difficulté, il y a des possibilités

Verbatim

■ **Mustapha Bakkoury, président de la région Casablanca-Settat:** La région dispose d'un millier d'hectares de friches industrielles.

Nous avons encore des potentialités d'amélioration en étant à l'écoute du terrain et en travaillant différemment à travers l'approche écosystémique. La zone industrielle de Bernoussi, étalée sur 1.000 ha, emploie 60.000 personnes. La prolifération non contrôlée du logement dans cette zone commence à causer un grand problème. Il y a aussi des possibilités de créer de nouvelles zones à Sidi Bennour, El Jadida, Settat, Mohammedia et Benslimane. D'autres petites zones d'activités de proximité seront aménagées à l'instar de celle d'Ahl Loughlam dédiée à l'industrie du cuir.



■ **Ali Seddiki, directeur général de l'industrie:** Le foncier industriel doit être compétitif et disponible pour encourager l'investissement.

Nous avons les outils juridiques pour libérer du foncier. A Midparc, nous venons d'apurer un terrain pour l'extension d'une usine.



■ **Mohssine Semmar, membre du directoire de MedZ:** Il faut opter pour des plateformes industrielles intégrées à taille humaine et une offre avec une géométrie variable.

L'aménageur doit cerner tous les maillons de la chaîne de valeur.



■ **Jaafar Mrhardy, DG de Tanger-Med Zones:** L'infrastructure est un préalable à l'investissement.

TangerMed a boosté l'attractivité du Maroc. Une nouvelle tranche sera lancée au niveau de Tanger Automotive City (TAC). Dans le contrat établi avec les investisseurs, il y a une clause dédiée à la valorisation. Au-delà de 18 mois, MedZ peut récupérer le foncier. Huit terrains ont été récupérés en 2018 et 2 sont en cours de restitution.



■ **Mounir Benyahya, directeur des parcs industriels à la CFCIM:** Dès le départ, nous avons opté



pour le locatif pour proposer un foncier à bas coût. Actuellement, nous proposons même des bâtiments prêts à l'emploi pour la location.

■ **Yassir Adil, président de la CCIS de la région Casablanca-Settat:** Nous avons créé une cellule en partenariat avec Maroc PME pour intégrer les acteurs du secteur informel.

A Casablanca, ces derniers représentent 20% des industriels. Cette catégorie a une volonté de se structurer, mais elle demande un pacte global incluant le foncier. Pour accompagner les TPE, une offre leur sera dédiée pour acquérir ou louer les terrains. □



(Ph Fadwa Alnassr)