

★ **ExperTeam** Maroc

L'immobilier industriel

Revue de presse

Du 16 janvier 2014



Parc Industriel de Bouskoura 27182 Bouskoura Grand Casablanca Maroc
+212 (0) 522 59 37 59 +212 (0) 661 32 63 53
contact@experteam.ma www.experteam.ma

Immobilier et foncier industriels L'incroyable casse-tête des investisseurs !



IMMOBILIER ET FONCIER INDUSTRIELS

L'incroyable casse-tête des investisseurs !

Avec le Pacte d'émergence industrielle, l'on croyait l'accès à l'immobilier et foncier industriels facile. Mais ce n'est pas gagné d'avance. Le constat est sans appel : face à la rareté des espaces d'accueil aux standards internationaux et bon marché, des investisseurs sont parfois obligés de se rabattre sur des zones informelles où tout manque, surtout à Casablanca. Une véritable bombe à retardement avec les futurs schémas directeurs régionaux du transport et de la logistique. Décryptage.

Relève-t-il de la gageure de trouver aujourd'hui une offre d'immobilier ou de foncier industriel bon marché et dans une zone aux standards internationaux ? «Le marché de l'immobilier industriel se caractérise par une forte demande en terrains industriels face à une offre insuffisante et inadaptée», analyse Mounir Benyahya, directeur en charge des parcs industriels de la Chambre française de commerce et d'industrie du Maroc (CFCIM). Pour lui, s'il y a pression sur les prix du foncier industriel à Casablanca, c'est essentiellement en raison de la faible offre de nouvelles zones industrielles (ZI) aménagées, mais aussi de la forte spéculation sur les rares terrains existants. Un avis que ne partage pas Alain De Grève, directeur général d'Expert-Team, société spécialisée dans l'immobilier industriel. De Grève qui confirme toutefois la pression sur les prix à la location comme à la vente soutient que l'offre est supérieure à la

demande. «Néanmoins, il faut toujours relativiser cette situation moyenne en fonction des réalités locales. En effet, dans certaines zones industrielles, la demande de bâtiments industriels est plus importante que l'offre comme par exemple à Tanger, Bouiskoura ou encore à Quald Saleh», nuance-t-il. Peut-on confirmer que les prix sont réellement époustouflants ? De Grève préfère parler d'hétérogénéité des offres à la fois du foncier et des bâtiments industriels. «Cette hétérogénéité est due à la multiplicité des variables qui entrent dans la formation des prix. Il s'agit non seulement de la disponibilité du foncier dans une zone industrielle ou un parc donné, mais aussi à leur localisation par rapport aux grands axes autoroutiers, à la disponibilité des équipements et des services disponibles dans la zone, à la présence de zones résidentielles à proximité, à l'existence ou non de bâtiments industriels répondant aux nouvelles normes et

exigences internationales», décrypte notre expert. Selon son analyse, si l'on prend une superficie de 10.000 m² comme référence, dans les zones industrielles officielles, les prix de vente demandés se situent entre 800 et 2.000 DH/m². Sur les parcs industriels, deux cas de figure se présentent : la location pour des modules de superficies de 1.000 à 2.000 m² qui se situe à 7 DH/m²/mois et la vente qui débute à 800 DH/m² pour des terrains de 1.000 à 2.000 m². Pour les zones agricoles fonctionnant par dérogation, les prix démarrent entre 100 et 200 DH/m². Des niveaux jugés trop élevés par un plasturgiste qui jure qu'un investisseur moyen ne peut s'installer sur une ZI officielle en payant ces tarifs. «L'investissement en immobilier industriel comme en foncier sur les ZI classiques et même sur les P2I (plateformes industrielles intégrées) dites de nouvelle génération est devenu un vrai casse-tête pour les industriels de taille moyenne. Il faut que l'Etat revole à la baisse les prix, sinon personne ne pourra s'y installer», se lamente notre interlocuteur qui a requis l'anonymat.

Les prix fixés pour les P2I sont issus de l'étude stratégique Emergence

Auprès du département de l'Industrie, on laisse entendre que la fourchette de prix offerte actuellement sur les plateformes intégrées est raisonnable et ne peut guère être revue à la baisse. Argument : «les prix fixés pour les P2I sont issus de l'étude stratégique Emergence qui, à travers un benchmark, a arrêté des fourchettes de prix pour chaque plateforme. Ces prix sont ensuite



Les PMI marocaines réclament encore des prix incitatifs pour développer leurs investissements.

proposés aux développeurs privés dont MedZ et l'Agence spéciale Tanger Méditerranée (TMSA) qui les intègrent dans leurs business», précise le ministère. Ces business plans dont parle l'industrie sont validés par un cabinet d'études indépendant. L'objectif étant de s'assurer de la cohérence du business modèle qui doit assurer une rentabilité raisonnable pour le développeur. Et quand le prix fixé est en deçà du coût de revient, ce qui est vrai dans la majorité des cas selon le ministère, vu la cherté du terrain brut et des travaux hors site, une subvention est accordée pour rendre les prix attractifs. Pour Saïd Hammouri, président de la commission PME à la CGEM, malgré les efforts entrepris par l'Etat dans le développement de parcs et ZI sur tout le territoire, l'accès au foncier demeure encore difficile et les prix sont parfois exagérément élevés. «Ce qui est pénalisant pour les promoteurs marocains des petites structures surtout les PMI. Ces dernières réclament encore des prix incitatifs pour pouvoir réaliser leurs investissements», explique Hammouri. Accords difficiles, oui, affirme William Simoncelli, le directeur général de Carré Immobilier, mais cherté des prix, ce n'est peut-être pas vrai. «Si l'on prend par exemple l'offre d'entrepôts et modules de

stockage, vous allez trouver des espaces d'une qualité internationale à des prix qui varient entre 40 et 50 dirhams le m². Des tarifs abordables à la location. Il faut savoir que ces prix n'ont pas véritablement changé depuis 2006», affirme Simoncelli. L'expert assure que même si on peut parler de prix époustouflants sur certaines zones, cela est dû parfois à la problématique d'aménagement du foncier qui coûte tellement cher à tel point que les investisseurs préfèrent mettre leurs argent dans des projets d'immobiliers résidentiels. D'où la rareté de l'offre sur le marché. «Les promoteurs ont tendance à aller vers l'immobilier résidentiel parce que naturellement son cycle de réalisation est court et la rentabilité garantie. Ce qui n'est pas le cas pour les parcs industriels», détaille-t-il. Et c'est d'autant plus vrai quand on sait qu'actuellement seuls de gros opérateurs privés du calibre de MedZ, filiale de CDG Développement, Sapino (Onapar) ou encore la CFCIM qui osent s'y mettre. «Le secteur des parcs industriels est très capitalistique et sa rentabilité est relativement sûre. Du coup, il ne séduit pas les investisseurs», avance Simoncelli. Un constat que confirme Mounir Benyahya. Le directeur en charge des parcs industriels de la CFCIM

La politique du prix «proche de zéro»

Selon Alain De Grève, DG d'Expert-Team Maroc, le marché international de l'immobilier est largement transparent. Un industriel qui envisage d'investir au Maroc peut facilement comparer l'incidence foncière de son projet dans son marché domestique et dans les pays avec lesquels le Maroc est en concurrence. En Europe, la plupart des communes périphériques aux grandes métropoles disposent de leurs propres parcs industriels où les prix du terrain sont proches de zéro. Il en est de même dans beaucoup de pays émergents, en Europe de l'Est ou dans le pourtour méditerranéen. L'industriel étranger fera son mar-

ché entre ces nombreuses alternatives qui s'offrent à lui. Au Maroc, on peut observer qu'actuellement toutes les zones industrielles où le foncier n'est pas offert à un prix proche de zéro sont loin d'être remplies, estime De Grève. Les taux de remplissage varient entre 15% pour les zones où le foncier n'a pas pu être neutralisé et 100% pour les parcs, même privés, où le foncier a pu être neutralisé grâce au soutien de l'Etat. La mobilisation des terrains relevant du domaine privé de l'Etat dans le cadre de coopérations public-privé apparaît donc un autre élément qui peut influencer sur les prix du foncier industriel.

.../...

assure que les opérateurs privés ne s'impliquent pas suffisamment dans le développement des zones industrielles pour plusieurs raisons. D'abord, la rareté du foncier urbanisable. Ensuite, les opérateurs préfèrent investir dans les projets résidentiels dont le cycle de réalisation et la rentabilité sont plus intéressants. Enfin, l'absence d'incitations fiscales accordées aux aménageurs de zones industrielles.

ZI informelles, l'Etat a-t-il laissé faire ?

Toutes ces contraintes ont un effet dont le pays se serait bien passé : le développement de zones industrielles anarchiques dans les périphéries des métropoles. Le phénomène est relativement plus visible à Casablanca où des parcs informels ont émergé notamment à Tit-Mellil, dans la Commune de Chellalate ou encore à Lissasfa.

«Malheureusement, la cartographie logistique qu'avait préparée le gouvernement El Fassi n'a pas réussi à contenir ce phénomène. Le problème c'est que certaines PME cherchent des prix abordables quelle que soit la zone d'implantation», confirme Hammoumi. Même son de cloche auprès de Benyahya qui explique que les industriels qui n'arrivaient pas à accéder au foncier dans les zones industrielles ont été obligés de se rabattre sur des terrains agricoles se situant en zone périphérique de la ville. «Le nouveau schéma directeur du plan d'aménagement de la ville et des plans d'aménagements sectoriels permettra d'encadrer ce phénomène et d'insérer ces unités dans des zones dotées des équipements nécessaires à leur réhabilitation», espère Benyahya. Toutefois, notre interlocuteur estime que les PZI représentent une offre de grande qualité et à

des prix très intéressants. «Ces prix de vente, compétitifs, sont obtenus grâce à la mobilisation du foncier public et à l'injection de subventions dans ces projets», fait-il remarquer.

L'Etat a-t-il laissé faire ? «En fait, la volonté de l'Etat d'encourager les investissements et la création d'emplois a obligé celui-ci à tolérer certaines implantations, faute d'une offre suffisante dans les zones industrielles structurées», affirme Benyahya. Et qu'en pense le département de l'Industrie ? «L'ambition des pouvoirs publics est de mettre sur le marché une offre abondante en terrains industriels pour contrer tout développement anarchique en dehors de zones ou parcs industriels structurés. Si cela a été possible dans la quasi-totalité des régions du Maroc, il est vrai qu'à Casablanca, où le terrain brut à bon marché n'existe carrément plus, le problème se pose avec acuité».

Pour stopper l'hémorragie, le département de l'Industrie affirme avoir initié un certain nombre de projets dont le parc industriel de Bouskoura ou celui d'Oulad Saleh qui s'étendent sur des superficies d'une trentaine d'hectares et qui ont été mis en place en partenariat avec la CFCIM. Autre solution, la PZI de Casablanca pour laquelle le ministère cherche toujours à mobiliser du foncier qui dispose des atouts requis pour abriter ce projet. Le président de la Commission PME de la CGEM n'hésite pas à tirer la sonnette d'alarme, évoquant un autre problème qui pourrait surgir : les schémas directeurs régionaux de la logistique et du transport à décliner par le ministère de l'Équipement pourront par exemple carrément interdire la circulation des poids lourds où sont implantées ces unités industrielles. Et là, ce sera une autre paire de manches. ♦

Saïd Naoumi

PARCS INDUSTRIELS

L'expérience de la CFCIM, un exemple à suivre ?

Plusieurs professionnels et experts ne jurent que par la réussite du modèle adopté par la Chambre de commerce et d'industrie française dans le développement des parcs industriels. L'institution a à son actif quatre gros parcs, dont deux en cours de développement. A terme, l'ensemble de ces parcs abriterait plus de 500 entreprises et contribuerait à la création de 25.000 emplois.

Quand on leur pose la question : «quel est le modèle de zone ou parc industriel à suivre au Maroc?», des experts et professionnels ne réfléchissent pas : ils répondent en toute spontanéité : « les ZI et parcs développés par la Chambre française de commerce et d'industrie du Maroc (CFCIM). «Les parcs industriels aménagés jusqu'ici par la CFCIM sont de très bonne qualité. C'est un modèle à suivre dans le développement d'autres plateformes industrielles», témoigne William Simoncelli, le DG de Carré Immobilier. L'expérience de l'institution est jugée par plus d'un comme pilote dans le secteur. La CFCIM étant en effet aujourd'hui l'un des principaux développeurs privés de ZI dans le pays.

Question essentielle : s'agit-il là d'une offre pour alécher les seuls investisseurs industriels français ? « En partie oui, mais pas seulement et loin de là ! », réplique Philippe Confais, directeur général de la CFCIM. Son argument : la grande majorité des entreprises implantées dans les parcs industriels actuels de la CFCIM sont marocaines. «Si notre institution aménage et gère des parcs industriels, c'est en partenariat et à la demande de l'Etat marocain et parce qu'il existe une vraie problématique de foncier industriel au Maroc», affirme Confais. A l'en croire, les parcs signés CFCIM

sont valorisés à quasiment 100%. «Nous remplissons donc un véritable besoin», se targue-t-il.

La Chambre tricolore aura mis la main à la pâte en 2003. Année où elle a lancé son premier parc industriel à Bouskoura sur 28 hectares. Confais assure que cette première plateforme affiche aujourd'hui complet et abrite aussi bien des entreprises françaises que marocaines. Quelques années plus tard, la CFCIM a développé un second parc à Ouled Saleh, en région casablancaise. Il couvre pratiquement 32 hectares. «Il a été attribué en totalité», affirme le DG de la Chambre. Sur cette zone où la commercialisation des bâtiments industriels prêt-à-l'emploi a débuté en octobre dernier, la CFCIM proposait deux formules : la location de parcelles de terrain nu et une offre de bâtiments industriels prêt-à-l'emploi. A en croire l'équipe dirigeante de la CFCIM, cette dernière formule marche très bien. Confais indique que les industriels en raffolent. Mais attention, ne peut pas s'y installer qui veut. Les clients ont un cahier des charges à respecter. «Nous travaillons en étroite collaboration avec le département de l'Industrie et les autorités locales. Une commission d'attribution des lots étudie les dossiers, sachant

que les entreprises doivent être industrielles, créatrices d'emplois et non polluantes pour pouvoir s'implanter sur nos parcs», confirme le top management de la Chambre française. La CFCIM développe actuellement un troisième parc à Settat, le Settaparc. Une offre immobilière industrielle World Class qui viendra promouvoir l'offre Maroc dans l'attraction des investissements directs étrangers, nous dira son développeur. Le parc pourra abriter 85 unités industrielles et permettra la création de pas moins de 4.000 emplois. L'appétit vient en mangeant. Le dicton s'applique très bien à la CFCIM qui projette de lancer un gigantesque parc industriel à Berrechid, l'Ecoparc.

La CFCIM projette de lancer un gigantesque parc industriel à Berrechid, l'Ecoparc.

chid, l'Ecoparc. «Ce sera le grand parc de la CFCIM que nous ambitionnons d'ailleurs de certifier haute qualité environnementale (HQE)», nous confie le DG de l'institution. Il s'étendra sur 60 hectares et pourra accueillir 180 entreprises industrielles. A terme, les quatre parcs industriels de la CFCIM auront contribué à l'installation de 500 entreprises, très majoritairement marocaines, qui constitueront la source de 25.000 emplois directs», indique la direction générale de la Chambre. ♦

S.N

FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIELS

Les P2I, des plateformes World Class pour les investissements spécialisés

Pour booster le flux des investissements directs étrangers, le Maroc a opté pour les P2I. Les zones et parcs industriels classiques étant dépassés, les plateformes de nouvelle génération développées ou en cours d'aménagement devront encourager les investisseurs industriels et couper court à la spéculation qui ronge le marché du foncier et de l'immobilier industriels.

■ Midparc, une plateforme exclusivement dédiée au secteur aéronautique et spatial



Juillet 2013, la première tranche de la P2I Midparc, dédiée aux industries aéronautiques et spatiales, était livrée. La plateforme, également développée par MedZ, couvre 126 hectares dont une zone franche de 191 ha. La première tranche qui s'étend sur 63 ha abritera l'usine du canadien Bombardier. De par son statut de zone franche, cette infrastructure offre plusieurs avantages administratifs, douaniers et fiscaux. Notons que le prix de vente des terrains nus est fixé à 1,150 dirhams le m² et celui de la location de bâtiments industriels à 68 DH/m²/mois. Valeur de l'investissement : 4 milliards de dirhams. La plateforme devrait absorber à terme 10.000 emplois directs.

■ Le parc de Selouane 100% PME-PMI

Le parc industriel de Selouane également développé par MedZ couvre 72 ha, extensible à 140 ha. Il est réalisé en deux

tranches de 44 ha et de 28 ha. La première tranche est opérationnelle depuis 2010 et aura nécessité 4 milliards de dirhams d'investissement. Le parc créera à terme quelque 12.000 emplois directs. Le site s'inscrit dans la stratégie MED EST, déclinaison territoriale du programme Emergence dans l'Orient dont l'objectif est de renforcer le potentiel industriel et de services de cette région. Ce parc cible essentiellement les industries peu polluantes. Il se situe dans la commune rurale de Selouane, à 12 km de la province de Nador.

■ Parc Jorf Lasfar, le plus grand d'Afrique



Selon MedZ, aménageur du projet, le parc de Jorf Lasfar est le plus grand parc industriel du Maroc et d'Afrique et le seul dédié aux industries de première catégorie. Situé à 17 km au sud d'El Jadida, le projet est opérationnel depuis 2008. Il ambitionne de renforcer le potentiel économique de la région de Doukkala Abda, en offrant une infrastructure aux normes internationales. Il cible les industries lourdes dans les domaines de l'énergie, de la métallurgie et de la chimie-parachimie. Le site couvre 500 ha de surface globale avec des superficies allant de 3.000 à 200.000 m². Le tout pour un investissement de près 12 milliards de DH. Le projet devrait créer à terme 50.000 emplois directs. Pour l'instant, 26 projets y sont déployés pour 3,2 milliards de dirhams d'investissements.

■ Tanger Automotive City, un réceptacle de 260 hectares pour l'industrie automobile



Située dans la commune Jouamaâ à Tanger à proximité de l'usine Renault, Tanger Automotive City, qui complète Tanger Free Zone, est spécialisée dans l'industrie automobile. La zone, dont la première tranche (55ha) a été livrée fin septembre 2013, couvre une superficie globale de 260 hectares. La plateforme développée par l'Agence spéciale Tanger Méditerranée abrite une zone franche de 178 hectares. Son développement aura englouti 850 millions de dirhams d'investissement. La plateforme devrait absorber 30.000 emplois et drainer plus de 8 milliards de dirhams d'investissements directs.

■ Kenitra Automotive City, 345 hectares pour l'industrie automobile

Atlantic Free Zone est l'une des premières plateformes intégrées de dernière génération, réalisée dans le cadre du Pacte national pour l'Emergence Industrielle. La zone développée par MedZ, filiale de la CDG Développement, couvre 345 hectares, dont 198 bénéficient du statut de zone franche. La plateforme est principalement dédiée au secteur automobile et électronique. Elle cible essentiellement l'équipementier automobile sans toutefois être

exclusive. Elle doit abriter les activités connexes et à l'export, la logistique industrielle et les services support à l'industrie dont la maintenance, les bureaux d'études et les centres d'affaires. La zone a été mise en service en septembre 2012. Son développement aura nécessité 16 milliards de dirhams d'investissement. La première tranche abrite actuellement 8 grandes unités industrielles en activité sur 25 hectares qui emploient 6.500 personnes. A terme, Atlantic Free Zone créera 30.000 emplois dont 20.000 directs. Son emplacement est stratégique puisqu'elle est située à seulement 3 heures des capitales européennes. La première tranche toujours en commercialisation (192 ha) a séduit des géants de l'équipement automobile dont Saint Gobain, Delphi, Hirschmann, Cofocob, Scovs Cabind, Fujikura, Pcc Mtz, Loar, Cmgc et Auto Hall. Le prix de sortie moyen des lots est compris entre 400 et 600 DH le m².

■ La P2I généraliste de Casablanca toujours en stand-by

La plateforme industrielle intégrée de Casablanca se fait toujours attendre. La réalisation de ce site qui devrait couvrir quelque 230 ha a été remise en question. Motif : le département de l'Industrie, initiateur de la plateforme, a eu des difficultés à fixer un prix de vente pour les terrains collectifs, en particulier le montant des impenses à verser pour les personnes à reloger qu'il faudra recenser à Ouled Saleh. Des sources au ministère indiquent en effet que le prix des terrains collectifs sans les impenses est de l'ordre de 180 DH le m². Autres hics, la lenteur de la procédure de mobilisation du terrain collectif. En effet, la Direction des affaires rurales exige l'identification de l'acquéreur pour engager l'opération de cession (commission d'expertise). Ce qui est incompatible avec la procédure de l'appel d'offres pour la sélection d'un aménageur. Notons que l'estimation préliminaire des coûts montre une très faible rentabilité. Le ministère planche actuellement sur un site de remplacement. Une étude de positionnement a d'ailleurs été lancée pour analyser l'opportunité du projet avec la nécessité de choisir le site selon des critères objectifs, dont la connectivité mais aussi et surtout la sélection, à travers un appel à manifestation d'intérêt, d'un aménageur développeur professionnel.



ENTRETIEN AVEC ALAIN DE GRÈVE, Directeur général d'ExperTeam Maroc

«A Casablanca, les R+3 et R+5 ne correspondent plus à la demande»

Les loyers des bâtiments industriels peuvent varier de 1 à 5 selon qu'il s'agit d'espaces en rez-de-chaussée ou en étage. Les R+3 ou R+5 qui ont été construits selon les besoins des industries manufacturières ne correspondent plus à la demande actuelle qui se porte quasi exclusivement sur des rez-de-chaussées avec bureaux en mezzanine. A la location comme à la vente, les prix du foncier industriel sont très complexes.

Le Matin Eco : Comment se porte le marché de l'immobilier industriel au Maroc ?

Alain de Grève : Il faut distinguer entre les tendances de fond et les tendances conjoncturelles. Les tendances lourdes sont positives pour le Maroc. La demande de terrains et de bâtiments industriels est liée à l'émergence du Maroc dans une série de secteurs encouragés par l'Etat, ainsi qu'aux facteurs spécifiques à l'économie marocaine marquée par le développement de son marché intérieur et à la position du pays en tant que plateforme d'exportation, d'abord vers l'Europe, ensuite vers l'Afrique et les Etats-Unis.

Tout ceci étant sous-tendu par une main-d'œuvre qualifiée à un coût abordable. L'un des indicateurs clés est ici la progression des investissements directs étrangers (IDE). Les tendances conjoncturelles concernent la crise en Europe mais en même temps, la quasi-disparition des concurrents tunisiens et égyptiens et le poids de plus en plus important de la fiscalité dans l'Union européenne. Actuellement, la somme de ces tendances divergentes donne une diminution temporaire de la demande à la fois intérieure et étrangère pour les biens fonciers et immobiliers industriels. On observe donc une pression sur les prix à la fois de location et de cession, car l'offre est supérieure à la demande. Néanmoins, il faut toujours relativiser cette situation moyenne en fonction des

réalités locales. En effet, dans certaines zones industrielles, la demande de bâtiments industriels est plus importante que l'offre, par exemple à Tanger, Bouskoura et Ouled Saleh.

Selon de nombreux investisseurs, le foncier industriel à Casablanca par exemple est trop cher. Qu'en pensez-vous ?

Avec ExperTeam Maroc, nous opérons sur plus de 30 zones et parcs industriels du Grand Casablanca où nous pouvons observer des situations très différentes. Notre base de données statistique fait apparaître une grande

hétérogénéité au niveau des prix, à la fois du foncier et des bâtiments industriels, car on ne peut analyser l'un sans l'autre. Cette hétérogénéité est due à la multiplicité des variables qui entrent dans la formation des prix. Il s'agit non seulement de la disponibilité du foncier dans une zone industrielle ou un parc donné, mais aussi à leur localisation par rapport aux grands axes autoroutiers, à la disponibilité des équipements et des services disponibles dans la zone, y compris les moyens de transport pour le personnel qui constituent un élément clé, à la présence de zones résidentielles à proximité, à l'existence ou non de bâtiments industriels répondant aux nouvelles normes et exigences internationales. Je ne mentionne pas ici les éléments qui

se rapportent au terrain lui-même et dont les caractéristiques intrinsèques comme la dimension, la configuration, la composition du sol, le statut juridique, sont des éléments de différenciation de prix tout aussi importants. Une autre évolution notable est l'augmentation de la demande pour des bâtiments à la location au détriment de l'acquisition : les industriels se concentrent de plus en plus sur leur cœur de métier, la production, et évitent les immobilisations qui n'y sont pas directement liées.

Pouvons-nous avoir une idée sur les prix des terrains et des bâtiments industriels ?

En fonction de ce que je viens d'évoquer, on ne peut parler de prix moyens mais de fourchettes de prix. Pour les terrains industriels du Grand Casablanca, les prix varient d'abord en fonction de leur situation dans les zones industrielles officielles, dans les parcs industriels ou dans les zones agricoles fonctionnant par dérogations. En prenant en référence une superficie de 10.000 m², pour les zones industrielles officielles, les prix de vente demandés se situent entre 800 et 2.000 DH/m². Dans les parcs industriels, deux cas de figure se présentent : la location pour des modules de surfaces de 1.000 à 2.000 m² qui se situe à 7 DH/m²/mois ; la vente, qui précisons-le n'est pas possible dans tous les parcs, débute à 800 DH/m² pour des terrains de 1.000 à 2.000 m². Pour les zones agricoles fonctionnant par dérogations, les prix démarrent entre 100 à 200 DH/m², en raison souvent de l'absence de titre foncier, de l'incertitude d'obtenir le permis d'exploiter et parce que le terrain n'est pas viabilisé.



Selon Alain De Grève, l'Etat doit accélérer fortement la mise en œuvre des mesures qui existent déjà et qui vont stimuler à la fois l'arrivée des industriels et la création de zones et parcs industriels.

Pour les bâtiments industriels, les loyers peuvent varier de 1 à 5 selon qu'il s'agit d'espaces en rez-de-chaussée ou en étage. Les R+3 ou R+5 qui ont été construits selon les besoins des industries manufacturières ne correspondent plus à la demande actuelle qui se porte quasi exclusivement sur des rez-de-chaussées avec bureaux en mezzanine. Il faut rappeler que plusieurs facteurs techniques caractéristiques du bâtiment impactent le niveau des prix : la hauteur sous plafond, la présence de piliers au centre de la zone de production et leurs espacements, la résistance de la dalle, la largeur des accots camion/chariots-élévateurs, avec ou sans quais fixes ou hydrauliques, la dimension des espaces de manœuvre des camions, les systèmes de lutte anti-incendie, les commodités (cantine, blocs sanitaires avec douches, parking). Tout ceci couplé au coût du foncier initial amène des variations de prix très importantes à la vente ou à la location. Pour donner des ordres de grandeur, les rez-de-chaussées de bâtiments à vocation logistique/stockage, pour des surfaces variant entre 1.000 à 5.000 m², se louent entre 30 et 60 DH/m². La location des bâtiments de production varient entre 50 et 100 DH/m². Les prix

de vente demandés sont encore plus hétérogènes, car ils sont fortement impactés par la dimension spéculative ou non du propriétaire cédant.

Des investisseurs s'orientent de plus en plus vers les zones périphériques de Casablanca, ce qui donne lieu à des zones industrielles anarchiques...

Les industriels s'orientent vers la périphérie parce que la plupart des communes n'autorisent plus les activités industrielles au milieu de quartiers résidentiels et parce que les prix élevés en zones urbaines ne sont pas compatibles avec la structure de coût d'une entreprise industrielle. S'y ajoute le trafic trop intense de la ville de Casablanca. Toutes les zones périphériques ne sont pas l'image de Til Molli, bien au contraire, et le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) structure à la fois les zones et les axes de développement industriel d'une manière cohérente. En particulier, les investissements en infrastructures routières supportent le développement des nouvelles zones industrielles. Par exemple, à Bouskoura ou à Ouled Saleh, nous sommes loin du contre-exemple de Ain Sebaâ où les voies souffrent d'un manque d'entretien.

Propos recueillis par Said Naoumi

FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIELS

Le nouveau visage industriel du Grand Casablanca

★ExpertTeam
L'immobilier industriel

Zones et Parcs Industriels du Grand Casablanca



Le Schéma directeur du plan d'aménagement urbain conçu à l'horizon 2035 devrait révolutionner l'infrastructure d'accueil de l'activité industrielle de la région en redessinant de A à Z la carte des zones et parcs industriels et logistiques.

La métropole économique dispose actuellement de quelque 36 zones et parcs industriels. Mais trois ZI de la ville concentrent plus de la moitié de l'activité industrielle de pratiquement tout le Grand Casablanca. D'abord, celle de Ain Sebaa-Hay Mohammadi, actuellement en

cours de régénération, avec en particulier le quartier industriel des Roches Noires qui constitue le premier foyer industriel du Grand Casablanca (38% du total des unités industrielles et 48% de la production industrielle de la région). Ce secteur industriel dans le prolongement du port de Ca-

sablanca, à quelques centaines de mètres du cœur de la ville, accueille des activités diversifiées, et en particulier de grandes unités de production du secteur agroalimentaire, de la parachimie et de la verrerie. La plupart des activités qui y sont développées ont un lien direct avec le port dont elles dépendent pour leur approvisionnement. Ensuite, la zone industrielle de Sidi Bernoussi, qui couvre plus de 400 hectares et accueille plus de 500 unités industrielles. Selon les données du ministère de l'Industrie, c'est la plus importante et la plus ancienne aire d'implantation

d'entreprises au Maroc. Pratiquement tous les secteurs économiques y sont représentés avec également quelques grosses unités. Naturellement, la zone est aujourd'hui confrontée à des problèmes de vieillissement et d'entretien des voiries et des réseaux, de friches industrielles ou terrains vacants, de dépôts d'ordures et surtout à un environnement dégradé. Enfin, la géante zone d'activité de Mohammedia qui abrite plusieurs unités industrielles majeures dont la raffinerie de la SAMIR qui assure plus de 80% de la production nationale d'hydrocarbures, la SNEP, le premier

complexe chimique du Maroc, et la centrale thermique de l'ONEE. Les deux derniers groupes ont favorisé le développement industriel avec l'implantation de nombreuses entreprises chimiques ou parachimiques. Plus de 200 unités sont recensées et sont réparties sur plusieurs sites dont le port de Mohammedia et la route côtière. Pour désamorcer la pression sur l'immobilier et le foncier industriel du Grand Casablanca, le SDAU prévoit l'aménagement de 650 hectares de parcs d'activités dans le futur pôle Mohammedia-Zenata. Ces plateformes

J.L.

.../...

devraient accueillir de l'industrie, de la logistique et des commerces de grandes surfaces, en plus d'un important pôle tertiaire au cœur du quartier résidentiel et d'installation baignées et de loisirs le long du littoral. Les parcs d'activités industrielles seront aménagés en continuité avec les zones industrielles et logistiques de Mohammedia. Ils devront être isolés des espaces résidentiels par des coupures vertes. « Ces parcs d'activités seront la pièce maîtresse du nouveau centre industriel et logistique de dimension internationale recommandé par le schéma directeur à cet endroit, et qui devrait être puissamment renforcé par l'aménagement d'un nouveau port, à partir de 2020, sur la côte faisant face à la zone industrielle de la SAMIR. Notons que Mohammedia compte déjà 550 hectares d'emprises industrielles et Ain Harrouda près de 50 hectares d'industries disséminées qui seront conservées dans le futur schéma de la ville nouvelle de Zenata. A ces 600 hectares viendront s'ajouter pas moins de 880 autres de développements industriel, logistique et commercial, dont 280 ha sur Mohammedia et 610 sur Ain Harrouda. A proximité immédiate, la commune Chellalate devrait recevoir des parcs d'activités neufs d'une superficie cumulée de 680 hectares. L'ensemble, ainsi constitué à la jonction des 3 communes de Mohammedia, Ain Harrouda et Chellalate, devrait offrir à terme 2.170 hectares de parcs dédiés aux activités économiques dont

600 existants et 1.570 ha supplémentaires, soit près du quart de la surface cumulée des parcs d'activités du Grand Casablanca à l'horizon 2030. Selon un comparatif établi par l'Agence urbaine de Casablanca, les 3 grandes ZI de Casablanca (Roches Noires, Ain Sebaâ et Sidi Bernoussi) offrent une surface cumulée de 1.100 hectares, soit la moitié environ du futur pôle. « Il s'agit donc d'un pôle d'une puissance exceptionnelle, qui pourra s'appuyer sur une excellente desserte multimodale avec l'autoroute, le chemin de fer, le terminal pétrolier et le futur port de Zenata », indique l'Agence urbaine.

Équation offre-demande

Aux yeux des industriels, ce gigantesque projet cassera à coup sûr les formules de prix existantes actuellement et devraient permettre de résoudre l'équation offre-demande non seulement à Casablanca et ses périphéries mais aussi dans toutes régions à vocation industrielle du Royaume. « Le schéma directeur d'aménagement urbain structure à la fois les zones et les axes de développement industriel d'une manière cohérente », affirme Alain De Grève, le patron ExperTeam, spécialisée dans l'immobilier industriel. Pour lui, les normes qui sont désormais appliquées par l'Agence urbaine et par les communes ne permettent plus de s'installer n'importe où ou avec n'importe quelle activité industrielle. Une orientation qu'impose en effet le nouveau SDAU. ♦

Saïd Naoumi

Tout un couloir industrialo-logistique de Mohammedia à Nouaceur

Tout un couloir industrialo-logistique sera installé entre le pôle Mohammedia-Zenata et Nouaceur. L'idée consiste à développer toute une offre de parcs d'activités en chapelet le long de l'axe Mohammedia-Nouaceur, avec respectivement 190 ha à Tit-Mellil (actuellement 53 ha sont remplis), 1.000 à Sidi Hajja-Oulad Hassar (dont 800 ha sur le parc de Oulad Hadda à terme et 200 ha d'industries existantes), 60 ha à Mediouna et ses environs (Majlatiya) et 1.100 ha à Nouaceur (dont 270 déjà remplis). Résultat : aux 2.170 ha du pôle Mohammedia - Zenata - Chellalate viendront s'ajouter 2.300

autres ha sur le reste de ce couloir industrialo-logistique. Selon l'Agence urbaine de Casablanca, les différents pôles de ce couloir devront développer des activités spécifiques, à côté d'activités plus courantes. La future configuration prévoit donc que Nouaceur soit dédiée aux activités aéronautiques, Oulad Hadda aux énergies renouvelables, Chellalate et Sidi Moumen aux activités automobiles. Mohammedia et Zenata resteront à vocation pétrolière et chimique. D'autres spécialisations devront émerger et dépendraient des effets d'entraînement à produire par les entreprises leaders.

ENTRETIEN AVEC WILLIAM SIMONCELLI, DG de Carré Immobilier

«L'offre est montée en qualité, les prix font du surplace»

C'est un professionnel qui l'affirme. La morosité ambiante ralentit le marché de l'immobilier industriel. William Simoncelli assure que même si la qualité de l'offre a nettement progressé, les prix n'ont pas réellement bougé depuis 2006.

Le Matin Eco : Comment évolue le marché de l'immobilier industriel au Maroc. Les prix sont-ils élevés ?

William Simoncelli : Après quelques années de croissance, le marché a repiqué du nez. L'activité de location d'entrepôts par exemple connaît actuellement un ralentissement. La morosité économique ambiante oblige les opérateurs qui consomment les mètres carrés à travers des unités de stockage, des entrepôts ou encore des modules de livraison à stopper leurs investissements. Automatiquement, ce comportement impacte le business de l'immobilier industriel. Il faut savoir que sur les dix dernières années, nous avons enregistré une amélioration de l'offre sans assister en parallèle à une progression des prix. Vous avez actuellement sur le marché des entrepôts de qualité répondant aux standards internationaux et qui sont proposés à la location ou à la vente à des tarifs abordables. Encore faut-il noter que si la qualité a nettement progressé les prix n'ont pas réellement bougé. La preuve, aujourd'hui, un opérateur industriel désirent louer une unité de stockage peut trouver une multitude d'offres avec une qualité optimale : des entrepôts situés dans des zones stratégiques avec un bon dimensionnement au sol, un espace de stationnement, du gardiennage compris et avec des quais de déchargement. Le tout à des prix très concurrentiels qui sont compris entre 40 et 50 dirhams le mètre carré. Et je tiens à vous préciser que cette fourchette de prix existait déjà en 2006.

Certains soutiennent à tort ou à raison que s'il y a envolée des prix aussi bien à la location qu'à la vente, c'est que le foncier industriel est devenu une denrée rare ?

S'il y a cherté sur certaines zones, elle n'est pas liée à la problématique de la rareté du foncier mais plutôt à l'accès des industriels au foncier. Aujourd'hui, l'offre en foncier ou terrains habilités à accueillir des activités industrielles existe partout. Le vrai problème, c'est que quand un opérateur veut construire des entrepôts en ville, à Ain Sebaâ ou encore à Hay Mohammadi par exemple, cela représente un investissement faramineux. Il doit acheter le terrain d'une grande superficie à un prix relativement élevé et ensuite l'aménager, ce qui coûte encore une fortune. Une fois le parc prêt, l'opérateur trouve des difficultés à rentabiliser son investissement, les clients étant très regardants sur les prix. Pour donc éviter ce casse-tête, notre investisseur préfère mettre son argent dans un projet d'immobilier résidentiel. Là, le cycle de réalisation est très court et la rentabilité très élevée mais aussi et surtout garantie.

Résultats des courses, les aménageurs de parcs industriels se font rares, d'où une demande beaucoup plus importante que l'offre, et, partant, la cherté des prix sur les offres de l'immobilier existant déjà.

En plus, il faut noter que le nouveau Schéma d'aménagement urbain est censé désamorcer la pression sur le foncier dans le périmètre urbain et inciter du coup les industriels à aller dans de nouvelles zones notamment dans les périphéries de Casablanca et des grandes villes en général. Donc, les rares offres qui restent en ville sont évidemment chères.

Confirmez-vous que la cherté des prix sur les zones existantes favorise le développement de ZI anarchiques ?

Effectivement. Comme je l'ai déjà dit, le fait que l'accessibilité à l'immobilier industriel et au foncier



Pour le patron de Carré immobilier, si les investisseurs privés ne mettent pas leur argent dans le développement de parcs industriels, c'est que ce secteur est très capitalistique et sa rentabilité peu garantie.

industriel de manière générale est devenue difficile a contribué essentiellement au développement de ces zones. Il y a aussi d'autres facteurs qui pourraient expliquer ce phénomène. Les opérateurs industriels sont aujourd'hui confrontés à plusieurs problématiques : sachant que l'activité industrielle consomme beaucoup de terrains, l'investisseur n'a pas le choix que d'aller à la campagne.

Là, il peut trouver l'offre en foncier qui sied à ses exigences. Seulement, il se trouve confronté encore une fois à trois défis : d'abord, le problème d'accessibilité des véhicules à ces zones. Car il ne faut quand même être très loin des principaux axes routiers.

Ensuite, il ne faut pas être très loin du bassin de l'emploi et enfin, il faut être près d'une zone appropriée à la réception des matières chimiques et équipée d'un système de canalisation pour se débarrasser des rejets industriels. C'est donc pourquoi, nous avons noté le développement de plusieurs activités industrielles dans les zones périphériques. C'est vrai que là, le problème d'accessibilité aux axes routiers ne se pose pas mais d'autres contraintes apparaissent comme les équipements lourds et l'infrastructure dédiée.

Propos recueillis par S.N