L'ECONOMISTE

Date de Publication 07/11/19 00:00

Support L'Economiste

Rabat: Le grand bug des zones industrielles

• Dans la région, une vingtaine de ZI en souffrance à cause de la mauvaise gestion

• Infrastructure dégradée, faible valorisation, multiplicité des intervenants, spéculation... les écueils

• Deux plateformes P2I de nouvelle génération à Salé et Kénitra... un début de solution

DEPUIS plus d'une décennie, plusieurs pôles industriels de nouvelle génération ont vu le jour dans certaines régions du Maroc. Il s'agit de plateformes industrielles intégrées (P2I) dotées de zones franches pour faciliter les procédures d'export des produits fabriqués en site. La réalisation de ces plateformes s'inscrit dans le cadre de la nouvelle stratégie industrielle du Maroc. La même démarche a été adoptée pour accompagner le développement du secteur de l'offshoring avec l'aménagement de plusieurs parcs modernes. Ces nouvelles ZI constituent un levier pour la territorialisation des politiques publiques dans le secteur industriel et celui de l'offshoring. Une approche qui va contribuer à l'émergence de nouveaux pôles industriels hors Casablanca.

C'est notamment le cas de Tanger avec les plateformes de Tanger Free Zone et Tanger Automotive City. Idem pour la région de Rabat-Salé-Kénitra (R.S.K) avec le parc Technopolis à Salé dédié au départ aux activités de l'offshoring. Sans oublier la plateforme Atlantic Free Zone (AFZ) à Kénitra qui ambitionne de se positionner comme un pôle dans l'industrie de l'automobile. L'aménagement et la gestion de ces zones sont confiés à MedZ, filiale de

***

ZI transformées en salles des fêtes!

UNE grande partie des zones industrielles de la région souffre d'une absence de valorisation avec un taux très faible pour les activités industrielles. Ce problème est également posé pour les nouvelles zones comme celle de l'Aviation à Salé. «Une partie des lots sont transformés en dépôts de stockage et d'espaces logistiques», regrette une source proche du dossier. D'autres sont utilisés comme salles des fêtes (Hay Rahma, Tabriquet, Aviation, Vita...) ou transformés en habitation. «Pour la ZI Hay Rahma, la plupart des locaux n'utilisent que le RDC pour des activités à faible valeur ajoutée (menuiserie bois, tôlerie, soudure...),alors que le premier et le deuxième étage sont utilisés en général pour habitation», ajoute une source de la préfecture de Salé. «Pour éviter de reproduire ces problèmes qui entravent la valorisation et le développement des ZI, il faut prévoir des cahiers des charges avec des dispositions claires et rigoureuses permettant l'affectation des lots uniquement aux industriels qui vont créer la richesse et l'emploi», recommande notre source. Ces feuilles de route mettront fin aux acquisitions à but spéculatif dont souffrent certaines ZI de la région.

Rabat: Le grand bug des zones industrielles

***

A un moment où de nouveaux investisseurs trouvent des difficultés à mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de leurs projets, plusieurs lots de grandes superficies sont immobilisés. Ils appartiennent à des sociétés tombées en faillite dont la procédure de liquidation judiciaire traîne depuis des années. Aussi, plusieurs unités industrielles ont été abandonnées, depuis plus d'une décennie. Ces sites constituent un refuge pour les délinquants, ce qui représente un danger pour la sécurité du personnel des unités encore opérationnelles dont la majorité sont des femmes (Ph. M.G)

la CDG. Face à la montée en puissance de ces nouvelles zones industrielles en termes notamment d'activité et d'organisation ainsi que de services fournis aux locataires, les dysfonctionnements continuent d'entacher la gestion des zones industrielles traditionnelles, particulièrement dans la région de R.S.K. Aujourd'hui, en dehors de Technopolis et de la ZI intégrée de Kénitra, la région de Rabat dispose de près d'une vingtaine de sites industriels. Plusieurs d'entre eux, dans un état de dégradation avancé, sont également victimes d'absence de valorisation. Premier écueil, la multiplicité des acteurs intervenant dans l'aménagement et, par la suite, dans la gestion de ces zones (CDI, agence urbaine, wilaya, commune, chambre de commerce, Al Omrane...). Une partie des sites industriels anciens est dans un état critique principalement les ZI de Hay Rahma et de Tabriquet à Salé. Celles-ci abritaient auparavant de grandes sociétés spécialisées dans le textile, ce qui a permis d'assurer plusieurs milliers d'emplois, notamment aux femmes issues des quartiers avoisinants. Mais avec la crise qui a frappé le secteur à partir de la fin des années 2.000, plusieurs unités ont fermé du fait qu'une grande partie de l'activité du site était destinée à l'export, notamment vers le marché anglais. Depuis, le foncier occupé par ces unités, dont le nombre dépasse une trentaine, reste immobilisé (voir entretien) suite au retard enregistré dans l'opération de liquidation judiciaire des sociétés en faillite. Ainsi, une tournée dans les sites permet de constater plusieurs locaux abandonnés et dans un très mauvais état. Ils constituent un refuge aux délinquants et aux sans abri, ce qui pose un problème de sécurité pour les sociétés encore en activité dont une poignée d'usines de textile qui résistent difficilement aux effets de la crise du Brexit. Ces deux zones souffrent également de la dégradation des infrastructures et du manque d'éclairage, du problème d'accès des véhicules aux unités industrielles notamment celles situées près de la voie ferrée (Tabriquet Sud).

Une situation aggravée par l'occupation du domaine public, durant toute la journée, par les marchands ambulants. «Il faut attendre la nuit pour que les camions de nos clients et fournisseurs puissent accéder chez nous», s'indigne un opérateur de cette zone.

Nourddine EL AISSI

***

Structure de l'emploi selon les secteurs d'activité économique (unité :)

	2017			2018		
Secteur	Urbain	Rural	Région	Urbain	Rural	Région
Agriculture, forêt et pêche	2,9	74,9	28,2	2,6	75,3	28,3
Industrie y compris l'artisanat	14,6	3,8	10,8	14,6	3,4	10,7
BTP	11,2	6,9	9,7	11,4	6,5	9,6
Services	71,3	14,9	51,2	71,2	14,8	51,3
Total	100	100	100	100	100	100

Source : Enquête nationale sur l'emploi, HCP

En dépit de la dynamique industrielle que connaît la région de Rabat-Salé-Kénitra, surtout avec l'ouverture de la P2I de Kénitra, l'impact sur l'offre d'emploi reste encore faible en comparaison par les autres secteurs. Ainsi, selon la structure de l'emploi, la part de l'industrie avec l'artisanat avoisine seulement 10% contre plus de 50% pour les services qui ont été renforcés avec le développement des activités de l'offshoring

Indiens, Chinois et Turcs lorgnent le parc Aïn Johra

APRÈS une longue léthargie, le parc de Aïn Johra, qui a pour ambition de devenir un pôle industriel de la région, entreprend l'aménagement de la 2e tranche du site sur une superficie de 20 ha. A noter que depuis le lancement de ce projet, il y a plus d'une décennie, seulement 30 ha ont été aménagés sur une superficie totale de 200 ha. Avec le lancement des travaux de la deuxième tranche, de grandes entreprises étrangères souhaitent s'installer sur le site. «Il s'agit, entre autres, d'un groupe indien spécialisé dans le textile qui vise la création d'une unité de production en zone franche sur une superficie de 30 ha», indique une source de la direction du parc. «Il y a également un grand groupe chinois qui réclame près de 1.000 ha, une superficie qui dépasse les capacités du site», ajoute-t-elle. Des négociations sont en cours avec le groupe chinois pour mettre à sa disposition dans un premier temps 100 ha. Sans oublier les ambitions d'un autre groupe turc spécialisé dans l'industrie du bois pour l'ameublement.

Zones industrielles de Rabat

Statut du foncier industriel et gouvernance, à revoir!

***

• Faciliter les procédures de liquidation des sociétés en faillite

• Ce qui leur permettra de libérer leur foncier immobilisé au profit de nouveaux opérateurs

- L'Economiste: Quelles sont les causes de la dégradation de certaines zones industrielles au niveau de la région de Rabat?

- Yassir Sebbare: Les raisons sont multiples et varient selon chaque préfecture. Certaines de ces causes sont en rapport avec la chute de l'activité. C'est le cas notamment des ZI de Tabriquet à Salé et de Hay Nahda à Rabat, considérées auparavant comme un grand pôle industriel notamment dans le secteur du textile avec des milliers d'emplois au profit des habitants des quartiers avoisinants. Cette chute de l'activité enregistrée depuis le milieu des années 2000 peut être expliquée par deux facteurs. Le premier concerne l'impact négatif des accords de libre-échange signés entre le Maroc et certains pays particulièrement l'Egypte, la Jordanie et la Turquie. En comparaison avec le Maroc, ces pays disposaient d'un secteur de textile très compétitif. En l'absence d'une dévaluation du DH, les opérateurs marocains se trouvaient dans une situation difficile pour écouler leurs produits que ce soit sur le marché local ou étranger, notamment celui de l'UE.

Pour Yassir Sebbare, président de la Commission de l'industrie à la CGEM de la région de Rabat, «il faut établir des cahiers des charges rigoureux pour la valorisation des ZI, ce qui va permettre d'écarter toutes les tentatives de spéculation» (Ph. M.G)

- Hormis une conjoncture difficile, quels seraient les autres facteurs incriminés?

- La deuxième cause se rapporte au statut du foncier industriel ainsi que le mode de gouvernance des zones industrielles. Je rappelle que le manque de foncier à Rabat et Salé constitue aujourd'hui un frein pour l'ouverture de plusieurs unités industrielles par de nouveaux opérateurs. Cela à un moment où des terrains de grandes superficies restent immobilisés et non exploitables depuis plusieurs années au niveau de certaines zones industrielles et ce dans toute la région.

- Pour quelle raison ce foncier n'est-il pas encore libéré?

- Une partie de ces terrains appartient à des sociétés de textile en liquidation judiciaire après la faillite de leur activité. La procédure de liquidation traîne depuis des années, car les montants réclamés pour assainir les dettes cumulées par les sociétés fermées sont énormes. Et ces montants sont largement supérieurs à la valeur actuelle du foncier occupé par ces sociétés. Le problème est sérieusement posé au niveau de la ZI de Hay Rahma à Salé avec près d'une vingtaine de cas. Les unités abandonnées sont devenues un refuge pour des malfaiteurs, ce qui constitue un danger sur le plan de la sécurité pour les rares opérateurs encore en activité sur le site. Pour dépasser ce blocage, il faut revoir le statut du foncier industriel pour que sa valeur lors de la procédure de liquidation ne soit pas assimilée à celle d'un fonds de commerce. A ce titre, je recommande de s'inspirer du modèle tunisien qui favorise l'investissement industriel avec un cahier des charges rigoureux. Ainsi, un local est mis gratuitement à la disposition de l'industriel mais avec un cahier des charges par m2, notamment en termes de postes d'emploi à créer. Avec cette rigueur, on ferme la porte aux tentatives de spéculation ciblant le foncier industriel. Un problème qui handicape la valorisation de certaines zones industrielles de notre région.

Propos recueillis par Nourddine EL AISSI