

Royaume du Maroc
Ministère de l'Industrie et du Commerce



المملكة المغربية
وزارة الصناعة والتجارة

PRÉSENTATION

PROJET DE LOI N° 102-21 RELATIVE AUX ZONES INDUSTRIELLES

Commission des secteurs productifs
25 juillet 2022

Sommaire

I. Contexte général

II. Indicateurs et cartographie des zones industrielles au Maroc

III. Objectifs

IV. Contenu

I. Contexte général (1/2)

- **Sous l'impulsion de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu L'Assiste, l'industrie marocaine s'est engagée dans une dynamique de croissance sans précédent. En seulement deux décennies, notre pays s'est érigé en base industrielle de renommée mondiale.**
- **En effet, les infrastructures industrielles sont incontestablement un facteur déterminant de la compétitivité des entreprises. L'amélioration de leur accessibilité représente un enjeu majeur pour promouvoir et encourager l'investissement productif créateur de valeur ajoutée et d'emplois durables.**
- **Dans ce cadre, le Nouveau Modèle de Développement recommande la mise en place des infrastructures industrielles de qualité accessibles à toutes les entreprises, à travers, notamment la mise en place d'un cadre normatif des infrastructures industrielles et le développement d'une offre de zones industrielles répondant aux besoins des entreprises.**

I. Contexte général (2/2)

- Par ailleurs, les études réalisées sur les processus d'investissement dans les zones industrielles, **ont mis l'accent sur l'importance d'impliquer en amont tous les acteurs du secteur public concernés, notamment les Régions, dans le processus de leur planification et de leur aménagement prenant en considération les besoins des opérateurs économiques et du marché.**
- Ces études font ressortir, également, que **la compétitivité du Maroc et les unités industrielles sont soumises à une forte concurrence tant au niveau national qu'international, et elles sont face aux nombreux problématiques et insuffisances dont les principales sont comme suit :**
 - absence d'un régime juridique particulier et adapté à l'aménagement, au développement, à la gestion et à la valorisation des zones industrielles ;
 - difficultés à récupérer le foncier non valorisé (coût important pour les aménageurs développeurs);
 - absence de structures de gestion des zones industrielles, mettant ainsi en péril les infrastructures et les équipements communs de ces zones;
 - inadaptation des installations in site et hors site aux besoins des industriels.
- **A cet égard, et afin de répondre à ces problématiques et ces insuffisances, ce Ministère a œuvré, en concertation avec les départements ministériels concernés, à la mise en place d'un cadre juridique** permettant d'accompagner le développement de nouvelles zones industrielles adaptées à la demande des investisseurs et aux enjeux territoriaux inscrits dans le cadre de la régionalisation avancée.

II. Indicateurs et cartographie des zones industrielles au Maroc

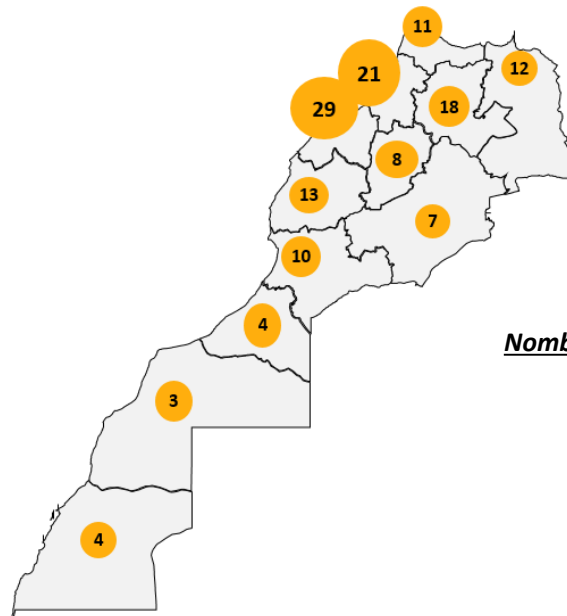
140
Zones
industrielles

~10 000
Hectares bruts

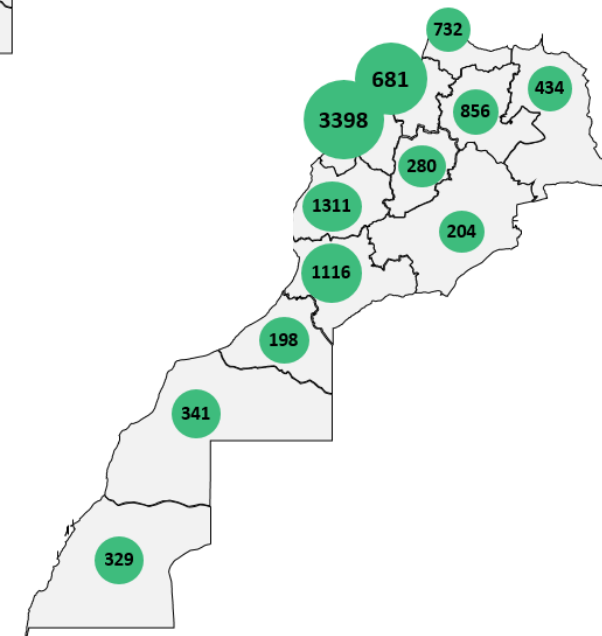
87%
Taux de
commercialisation
(**)

65%
Taux de
valorisation ()**

Nombre de zones industrielles par région (*)



Nombre d'hectares par région (*)



(*) Zones industrielles aménagées ou en projet recensées par le Ministère de l'Industrie et du Commerce

(**) selon une étude réalisée par le Ministère en 2019 pour les zones aménagées

III. Objectifs

Le présent projet de loi a pour objectifs ce qui suit :

- encourager l'investissement dans le secteur industriel à travers le levier du foncier industriel aménagé à cet effet ;
- renforcer le dispositif juridique en matière d'aménagement, de gestion et de valorisation des zones industrielles, en vue d'améliorer leur qualité et de lutter contre le phénomène de spéculation foncière ;
- mettre e place les outils nécessaires permettant d'assurer une gestion durable et efficace des zones industrielles.

Champ d'application

- **Délimiter le champ d'application du présent projet de loi aux zones industrielles, telles que définies au niveau de son article 3, à l'exception des zones créées dans le cadre de la loi n° 19-94 relative aux zones d'accélération industrielle.**

Planification des zones industrielles

- **Mettre en place un plan national des zones Industrielles, considéré comme un document référentiel, élaboré en concertation avec les régions, et les administrations et les établissements publics concernés, qui détermine les orientations stratégiques de l'Etat dans le domaine d'infrastructures industrielles.**
- **Ce plan national fixe, notamment ce qui suit :**
 - les besoins du secteur industriel en matière du développement des zones industrielles à travers le territoire national ;
 - le positionnement stratégique et sectoriel des zones industrielles à développer au niveau du territoire national ;
 - les orientations stratégiques en matière de commercialisation du foncier industriel à mettre à la disposition des investisseurs à des prix compétitifs.
- **Les modalités de son élaboration, de son approbation, et de sa révision sont fixées par un texte réglementaire.**

IV. Contenu (2/5)

*Aménagement,
développement et
commercialisation des
zones industrielles*

- **Mettre en place un règlement général d'aménagement, de développement et de commercialisation des zones industrielles**, élaboré en concertation avec les régions, et les administrations et les établissements publics concernés, **qui fixe les exigences, les normes et les spécificités techniques relatives à l'aménagement, au développement et à la commercialisation des zones industrielles.**
- **Ce règlement général fixe, principalement :**
 - les règles générales à prendre en compte en matière d'aménagement, de développement, et de commercialisation des zones industrielles ;
 - les études devront être jointes à la demande de réalisation du projet d'aménagement de la zone industrielle.
- **Les modalités de son élaboration, de son approbation, et de sa révision sont fixées par un texte réglementaire.**

*Gestion des zones
industrielles*

- **Prévoir un règlement général de gestion des zones industrielles qui détermine :**
 - les règles générales à prendre en compte en matière de gestion des zones industrielles ;
 - les règles fixant les délais relatifs à la valorisation et à la réalisation des travaux dans les zones industrielles qui doivent être inclus dans les contrats de vente ou de location conclus entre l'aménageur développeur et les investisseurs ;
 - les services liés aux activités des investisseurs.
- **Les modalités de son élaboration, de son approbation, et de sa révision sont fixées par un texte réglementaire.**

Valorisation des lots de terrain et des locaux installés dans les zones industrielles

- **Exiger des clauses à intégrer obligatoirement dans les contrats conclus entre l'aménageur développeur et l'investisseur, en particulier ce qui suit:**
 - les composantes du projet tel qu'approuvé par la commission régionale unifiée de l'investissement (CRUI);
 - l'engagement de l'investisseur de valoriser les lots de terrain en précisant les délais de réalisation des travaux de construction et les délais de démarrage de la production ;
 - l'engagement de l'investisseur à respecter le règlement intérieur de la zone industrielle et le joindre aux contrats conclus avec l'aménageur développeur;
 - les sanctions en cas de non-respect de l'investisseur de ses engagements ;
 - les pénalités de retard en cas de non-paiement des contributions dont est tenu de s'acquitter l'investisseur en contrepartie du bénéfice des services de l'organe de gestion.
- **Elaborer un règlement intérieur de la zone industrielle par l'aménageur développeur, qui détermine les règles applicables en matière de sa gestion, de sa maintenance et de son administration, et le joindre, obligatoirement, au dossier de la demande d'autorisation.** Le modèle de ce règlement intérieur est fixé par voie réglementaire.
- **Elaborer un rapport sur l'état d'avancement de commercialisation et de valorisation de la zone industrielle par l'organe de gestion et le communiquer, mensuellement, à l'administration et au CRI, sous peine d'une amende administrative de 100.000 dirhams pour chaque mois de retard.** Le modèle de ce rapport est fixé par voie réglementaire.

Lots de terrain ou locaux industriels installés dans les zones industrielles non valorisés

- **Exiger à l'aménageur développeur de veiller au contrôle de la valorisation** des lots de terrain et des locaux commercialisés à l'intérieur de la zone industrielle.
- **Adresser une mise en demeure** par l'aménageur développeur à l'investisseur en cas de non-respect de ses engagements.
- **Effectuer**, sur demande de l'aménageur développeur, dans le cas où l'investisseur ne se conforme pas à ladite mise en demeure, **une constatation par une commission créée à cet effet**, composée des représentants de l'administration et du CRI.
- **Etablir un rapport de non valorisation par ladite commission et le soumettre à l'administration ainsi qu'à la CRUI pour avis.**
- **Procéder** par l'aménageur développeur, sur la base de l'avis de la CRUI, **à la résiliation du contrat conclu avec l'investisseur.**
- **Déposer une réquisition auprès du conservateur de la propriété foncière par l'aménageur développeur, aux fins de la radiation de l'inscription du contrat** conclu avec l'investisseur des registres fonciers, annexée du rapport de la commission et de l'avis de la CRUI.
- **Restituer le prix de vente à l'investisseur, en cas de radiation, après déduction :**
 - les coûts encourus par l'aménageur développeur dans le cadre de la résiliation du contrat de vente, ainsi que les pénalités de retard prévues dans le contrat; et
 - 10% du prix de vente du lot de terrain à titre d'indemnité de l'aménageur développeur.

*Dispositions
Transitoires*

- **Les investisseurs** installés dans les zones industrielles créées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, et **qui ne disposent pas d'organe de gestion de la zone, bénéficient d'un délai de cinq années**, en vue de :
 - **créer une association à qui lui est confiée la gestion de ladite zone et le recouvrement des contributions au titre des services rendus ; ou**
 - **confier à une société spécialisée la gestion de cette zone et le recouvrement des contributions au titre des services de gestion rendus au profit des investisseurs.**
- **En cas où les investisseurs concernés ne se conforment pas, la Région territorialement compétente peut confier à une société spécialisée la gestion de la zone industrielle concernée et le recouvrement des contributions au titre des services rendus au profit des investisseurs.**

Royaume du Maroc
Ministère de l'Industrie et du Commerce



المملكة المغربية
وزارة الصناعة والتجارة

MERCI POUR VOTRE ATTENTION