

MICROFICHE ETABLIE A PARTIR DE
UNITE DOCUMENTAIRE
N°

جديدة منجزة حسب الوثيقة
رقم :

93

640

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

المركز الوطني للوثائق
CENTRE NATIONAL DE DOCUMENTATION

SERVICE DE REPROGRAPHIE
ET IMPRIMERIE

B-P 826 RABAT

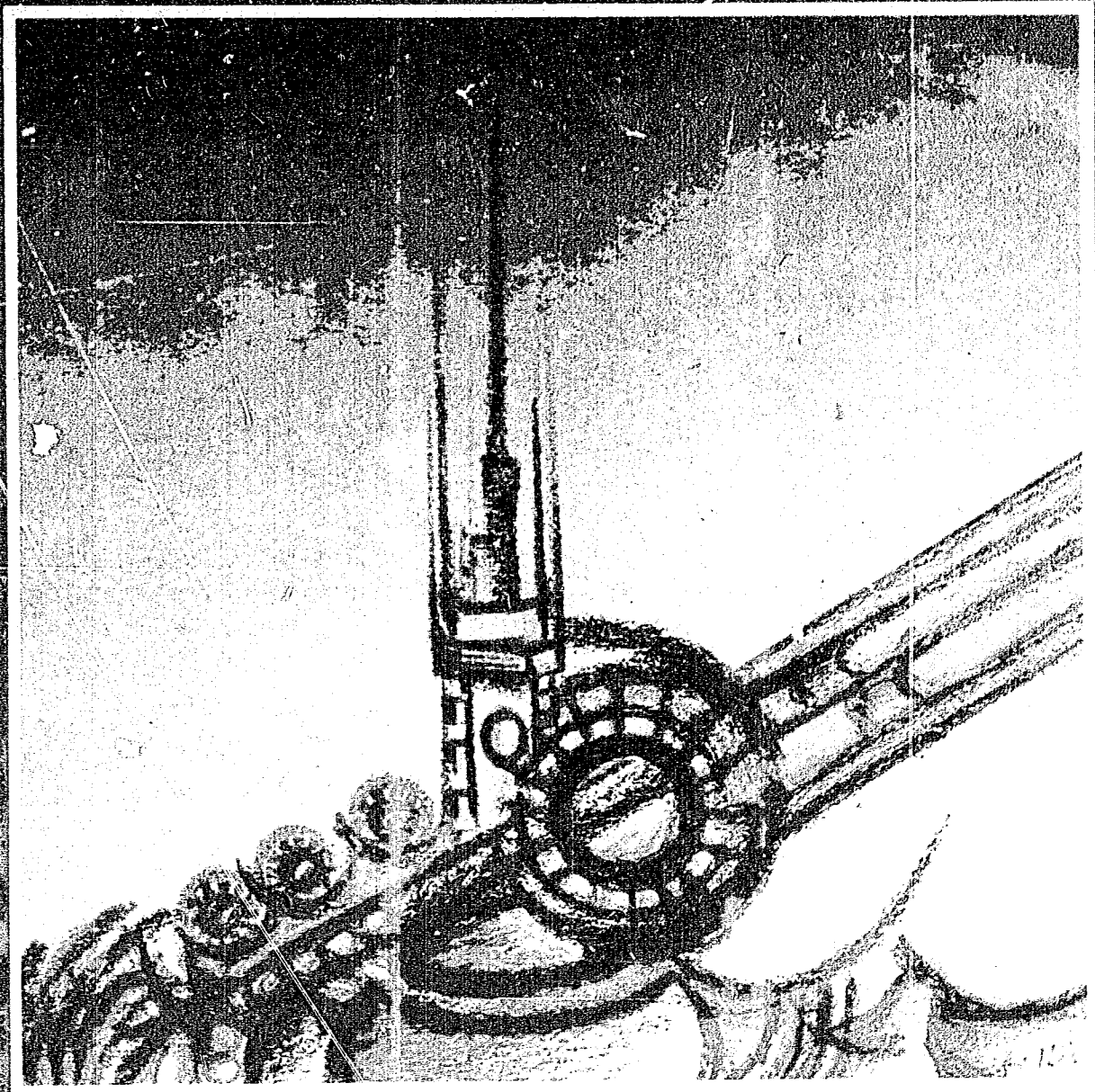


مصلحة الطباعة والتصوير
ص.ب 826 الرباط

F

1

**LES ESPACES
INDUSTRIELS A
CASABLANCA**
BILAN ET PERSPECTIVES



Royaume du Maroc

Ministère de l'Intérieur

AGENCE URBAINE DE CASABLANCA

**LES ESPACES
INDUSTRIELS A
CASABLANCA**

BILAN ET PERSPECTIVES

JUILLET 1989

... "Si nous planifions pour nos villes, en déterminant les différents quartiers industriels, universitaires et touristiques, il nous serait plus facile d'élaborer des plans de construction dont l'esthétique doit être en harmonie avec nos cités, notre passé et les exigences du temps moderne"...

Extrait du discours de SA MAJESTE LE ROI lors de l'ouverture du colloque sur l'habitat, l'urbanisme et la protection de l'environnement.

Marrakech 19/12/1979

Si l'industrie marocaine est essentiellement urbaine, elle est avant tout casablancaise. En effet, Casablanca est aujourd'hui le premier pôle industriel à l'échelle nationale.

Elle concentre la majeure partie des salaires de l'industrie et abrite les entreprises les plus importantes tant au niveau des biens fabriqués que de la technologie appliquée.

Depuis quelques années, l'espace industriel de l'agglomération connaît des mutations importantes au niveau de la nature des activités et une dynamique réelle au niveau de la localisation des unités de production.

Cependant, un certain nombre de mécanismes qu'il convient d'élucider ici, contrecarrent l'implantation d'industries dans l'agglomération casablancaise.

Pourtant, la création de nombreux emplois industriels à Casablanca est une nécessité compte tenu de la croissance de sa population estimée par l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain à 4 millions en l'an 2000.

Aussi, le développement urbain doit-il laisser une part importante à l'industrie.

L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DANS LA WILAYA DU GRAND CASABLANCA

Casablanca, métropole économique du Maroc, est un foyer d'activités extrêmement diversifiées. Parmi ces activités, l'industrie occupe une place prépondérante. Elle permet à la ville d'assurer un rôle décisif dans le fonctionnement de l'espace national tout entier.

Cet essor de l'agglomération casablancaise, et particulièrement de son industrie est étroitement lié au développement de son port qui constitue incontestablement le moteur de son économie et explique dans une large mesure son poids dans l'espace marocain.

Grand port moderne, Casablanca est en effet, aujourd'hui le principal pôle de drainage et de diffusion des flux de diverses natures, la première place financière et commerciale du pays et le point de contact entre le Maroc et le Monde extérieur.

Ainsi, l'agglomération dispose d'un environnement favorable à l'implantation des activités productives.



I — LE FAIT INDUSTRIEL A CASABLANCA

A — Casablanca : Principal foyer industriel du Maroc :

Malgré les codes des Investissements successifs incitant à la régionalisation, Casablanca demeure le lieu privilégié d'implantation des unités de production industrielle.

La grande ville abrite en effet, l'essentiel de l'industrie nationale, tant au niveau quantitatif que qualitatif. Estimée à 53.000 personnes en 1967, sa main d'œuvre industrielle est passée en 1986 à plus de 145.000 salariés, soit plus de la moitié de l'ensemble national.

Le poids industriel de l'ensemble de la Wilaya atteint 59% des entreprises et 60% des effectifs permanents.

Cette suprématie casablancaise peut être appréciée au niveau de la structure interne de son appareil productif. Le tissu industriel de l'agglomération offre en effet, une structure diversifiée et une gamme assez complète de fabrications concentrant la quasi-totalité des branches entraînant et de haute productivité (mécanique, électronique, chimie).



Quatre grandes branches industrielles prédominent :

L'Industrie Alimentaire, le Textile, la Chimie, la Mécanique et Métallurgie. Elles concentrent les trois quart des entreprises de la Wilaya et font travailler 81% de sa main d'œuvre.

La primauté casablancaise à l'échelle nationale est confirmée par la concentration des principales industries du pays : 83% de l'activité de la Chimie et Parachimie, plus de 70% des fabrications électriques et mécaniques, 57% de l'activité du Textile et de l'habillement et près de la moitié de la production alimentaire.

L'étoffement du tissu industriel de l'agglomération, le poids de ses industries et le dynamisme de son port lui permettent d'être la seule ville du pays à offrir une structure industrielle capable d'exercer des effets d'entraînement sur les autres secteurs de l'économie et de développer des échanges internes et réguliers avec l'ensemble du territoire national. Elle fournit ainsi à l'industrie nationale une partie de ses besoins en produits finis et semi finis et récupère la plus grande partie des biens fabriqués.

Grande capitale industrielle, Casablanca se trouve ainsi à la tête du réseau d'échanges national.

B — L'espace industriel casablancais : une diffusion de plus en plus large.

Les espaces industriels existants résultent d'une certaine spontanéité. Cette tendance s'est accentuée avec le schéma radioconcentrique prôné par les plans d'urbanisme antérieurs.

Actuellement, l'espace industriel ne se limite plus à la partie Nord-Est de la ville que le plan Prost avait réservée aux activités secondaires. En effet, une large diffusion des unités de production s'opère dans différentes Communes Urbaines et Rurales de la Wilaya.

Trois grands espaces peuvent être distingués :

1. Aïn Sebâa - Hay Mohammedi :

Quartiers industriels les plus anciens, ils concentrent plus de la moitié de l'activité industrielle de la Wilaya. Ici, c'est le lieu d'implantation des grandes unités industrielles du pays. La production est très diversifiée ; tous les secteurs sont représentés avec une prédominance de la Chimie, de l'Agro-alimentaire et de la mécanique et électricité.



2. Le Centre et l'Ouest de l'espace urbain :

La diffusion industrielle en milieu urbain s'est opérée essentiellement dans les préfectures de Casablanca - Anfa et El Fida - Derb Soltane. Près de 30% de la main d'œuvre de l'industrie y travaille.

Ici, le tissu est mixte (habitat et activités). Il se caractérise par la grande dispersion des P.M.I. qui occupent généralement les sous-sols, les rez de chaussée ou les étages d'immeubles. Elles sont fortement spécialisées dans le Textile et le Cuir.



2. La périphérie casablancaise

Une couronne industrielle s'est développée autour de l'agglomération casablancaise.

En plus de Mohammédia, anciennement industrielle, cette couronne englobe les centres d'Aïn Harrouda, Ill Mellil, Médouna, Bouskoura, Sill Maarouf et Dar Bouazza.

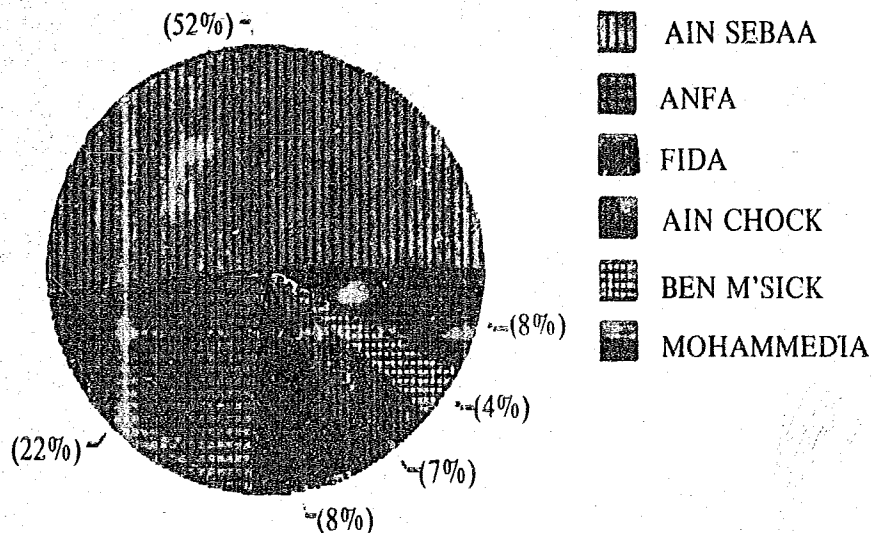
L'appareil productif qui s'y est développé se caractérise par sa diversité, par la grande dimension de ses entreprises et la dispersion dans l'espace rural de certaines d'entre elles.



L'Emploi industriel dans le grand Casablanca par Préfecture

PREFECTURES	Nombre d'établissements	%	Nombre D'emplois	%
Aïn Sebâa-Hay Mohammédi	915	39	90.045	52,
Casablanca-Anfa	672	28	37.560	21,6
El Fida-Derb Soltane	489	21	13.900	8
Aïn Chok-Hay Hassani	177	7	11.761	6,8
Ben M'Sick-Sidi Othmane	50	2	6.942	4
Mohammédia-Zenata	72	3	13.227	7,6
TOTAL	2.375	100	173.435	100

Répartition des emplois industriels par Préfecture



II. LES PROBLEMES QUE RENCONTRE LE SECTEUR INDUSTRIEL A CASABLANCA.

Un certain nombre d'obstacles gênent les implantations d'industries dans l'agglomération casablancaise. La volonté gouvernementale de répartir plus harmonieusement les richesses économiques sur l'ensemble du territoire a conduit à la mise en place de politiques dissuasives à l'égard de la plus grande ville du Royaume.

Dans le code des investissements industriels, quatre zones ont été distinguées, les deux premières, celles qui bénéficient le moins des avantages du code, sont composées des six Préfectures de la Wilaya du Grand Casablanca.

Parallèlement, un vaste programme de développement des activités industrielles avait abouti à la réalisation par l'Office de Développement Industriel de zones équipées dans un certain nombre de villes marocaines. Elles ont permis de mettre sur le marché des terrains entièrement équipés à un véritable prix de "dumping", puisque le prix de vente des terrains aux industriels ne couvrait en général que de loin les seuls coûts d'équipement des terrains. A cette subvention accordée par l'Etat, s'ajoutent des dégrèvements fiscaux importants dont ne bénéficie pas Casablanca.

Cependant, il serait dangereux que cette politique de rééquilibrage des activités à l'intérieur du Royaume soit poussée trop loin.

Pour Casablanca d'abord, qui a besoin d'emplois pour faire vivre sa population, et l'industrie doit lui en fournir une part importante.

Pour le Maroc, car un certain nombre d'activités de pointe ne peuvent s'installer que dans une grande agglomération, seule susceptible d'apporter une main d'œuvre qualifiée et diversifiée, et des facilités de relation internationale indispensables à certaines entreprises.

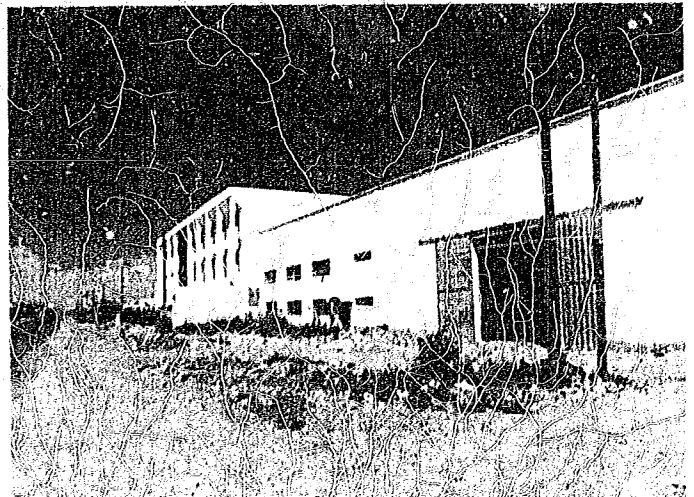
Pour beaucoup d'entre elles, la concurrence ne s'établit pas entre Casablanca et d'autres régions du Maroc, mais entre Casablanca et des villes situées dans d'autres pays. Il faut donc se garder d'affaiblir la capacité industrielle de Casablanca par une politique trop stricte de répartition des activités sur le territoire national.

A — L'Industrie face aux problèmes fonciers :

Face à cette offre de terrains à bas prix, Casablanca n'a rien de très attrayant à proposer. Bien que plus de 50% des créations d'emploi industriel s'y effectuent encore, il n'y a qu'une offre de terrains très limitée. La concurrence avec le secteur résidentiel y est devenue tellement forte qu'il est pratiquement exclu de voir sur le marché des zones spontanément affectées à l'industrie, du moins dans les secteurs situés à l'intérieur du périmètre urbain.

B — Des terrains insuffisamment équipés :

Une plainte constante des industriels casablancais concerne l'absence d'équipements, de toutes natures dont souffrent la plupart des secteurs réservés à l'industrie. La voirie est parfois inexistante, les adductions d'eau et d'électricité ont souvent été à la charge des industriels, la carence la plus manifeste étant celle du réseau téléphonique.



Des terrains insuffisamment équipés

A tout cela s'ajoute la précarité des transports en commun qui exige des entreprises une organisation coûteuse pour assurer dans des conditions à peine satisfaisantes l'acheminement quotidien de leur personnel.

Cette situation les conduit souvent à acheter des superficies de terrains sensiblement supérieures à leurs besoins stricts, et, soit à tolérer des constructions précaires, soit même à construire des logements affectés à leur personnel, ceci dans des secteurs réservés aux implantations industrielles, avec toutes les nuisances qui y sont inévitables.

C — La Concurrence des Terrains domaniaux :

Pour répondre à une demande en terrains industriels et dans le but d'encourager les investissements industriels à Casablanca, les pouvoirs publics ont mis sur le marché une partie des terrains domaniaux, terres récupérées... etc.

Si ce procédé a donné satisfaction, la répartition des industries sur le territoire a conduit à une dispersion, le plus souvent en dehors du périmètre urbain, dans des secteurs où les problèmes d'équipement sont encore plus graves qu'ailleurs. C'est ainsi que se sont constituées des zones industrielles "de fait" principalement dans les Communes Rurales du Sud-Ouest de l'agglomération.

D — L'absence d'opérateur public chargé de l'aménagement de zones industrielles :

De nombreux lotissements à usage d'habitat ont été réalisés par le secteur public, mais il n'en a pas été ainsi pour les lotissements industriels.

La seule opération publique qui existe à ce jour est la réalisation par la Caisse de Dépôt et de Gestion de la zone industrielle de Moulay Rachid dans la Commune de Sidi Othmane (voir encadré).

Quelques lotissements industriels ont été équipés par des particuliers mais leur nombre reste limité.

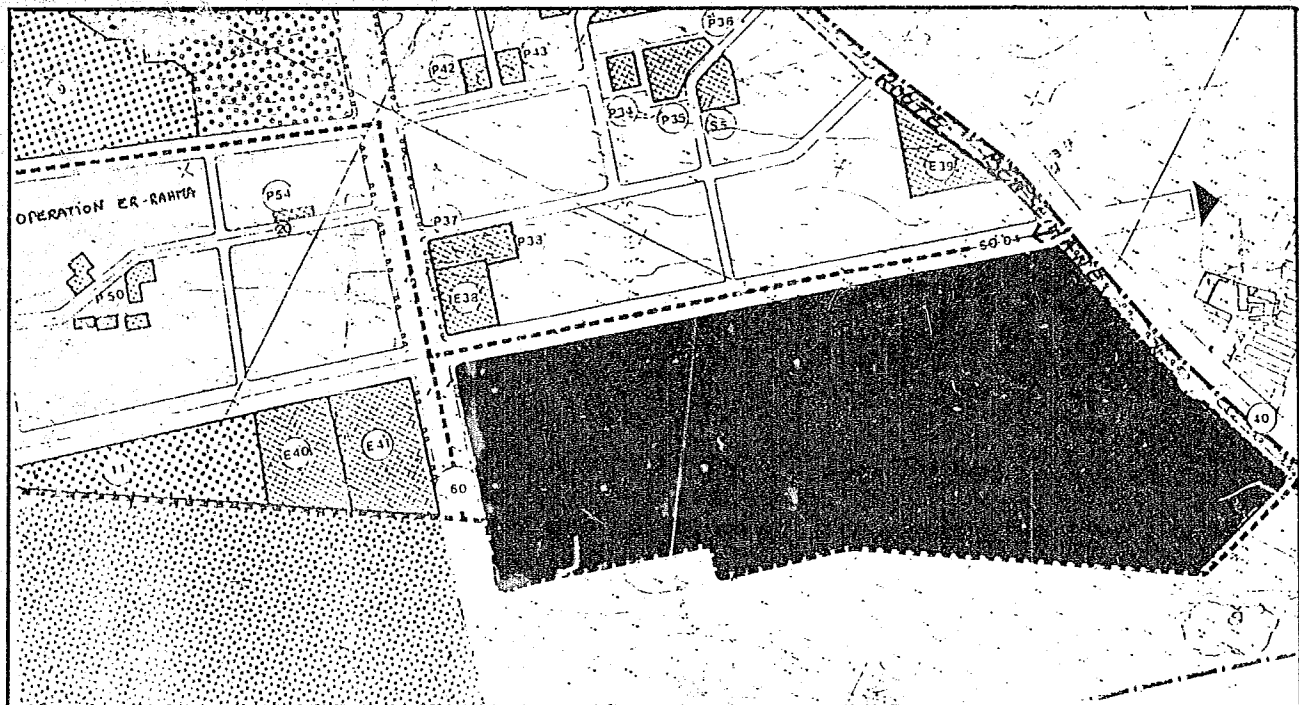
La zone industrielle de Moulay Rachid dans la Commune Urbaine de Sidi Othmane s'étend sur 27 Hectares répartis aux secteurs I2 (24 ha) et I4S (3 ha).

Les industries ayant bénéficié d'un lot se répartissent comme suit :

• L'industrie de la confection	: 69 unités
• La fabrication mécanique et électrique	: 32 unités
• L'industrie alimentaire	: 4 unités
• L'industrie chimique et para-chimique	: 2 unités
• Industries diverses	: 23 unités

Les travaux de construction de certaines unités industrielles sont déjà amorcés.

LA ZONE INDUSTRIELLE DE MOULAY RACHID

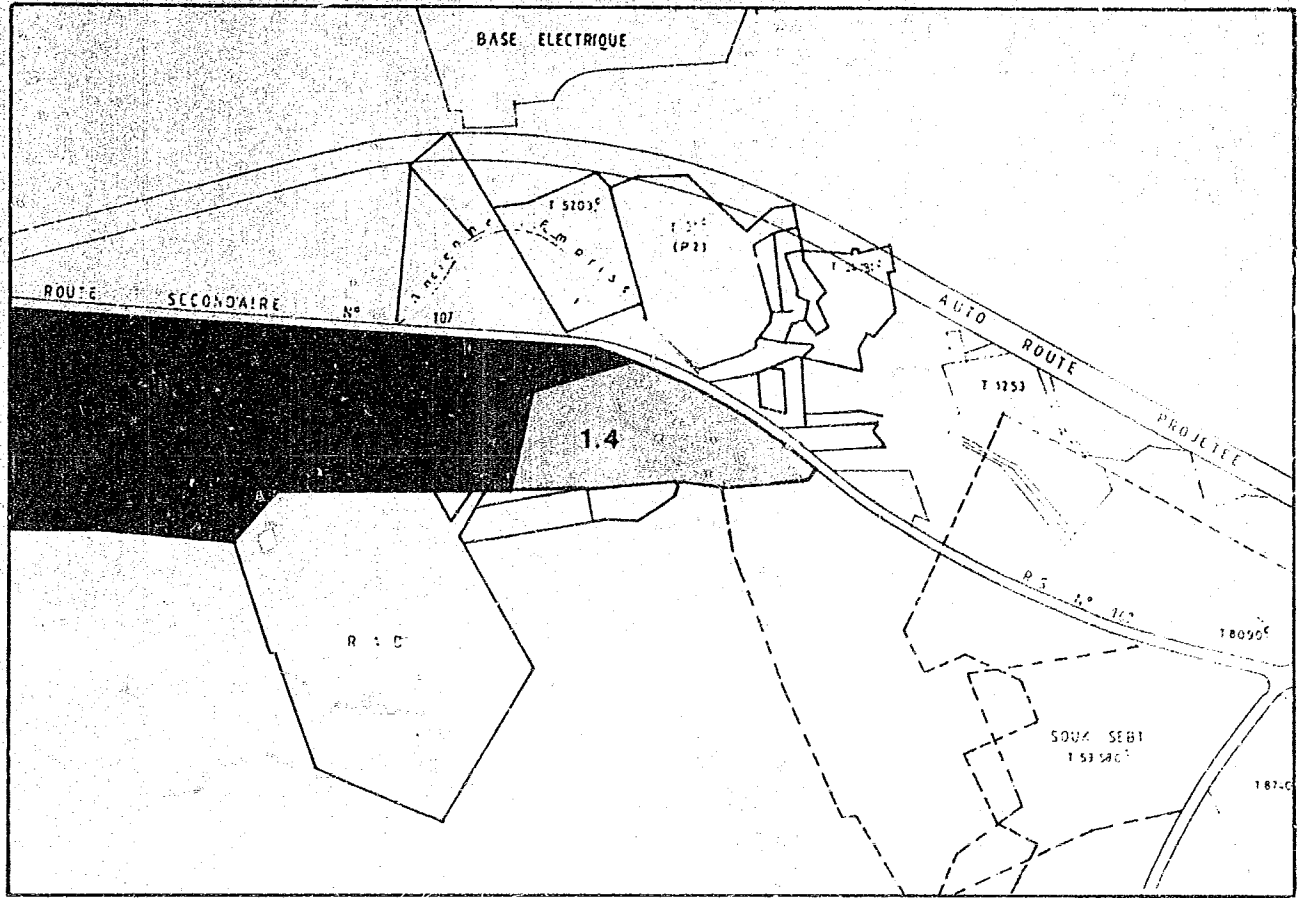


E - L'aménagement en concertation : un fait récent

Face à cet effort limité du secteur public en matière d'aménagement industriel à Casablanca, le secteur privé semble actuellement prendre la relève en prenant lui-même en charge l'aménagement d'importantes zones industrielles.

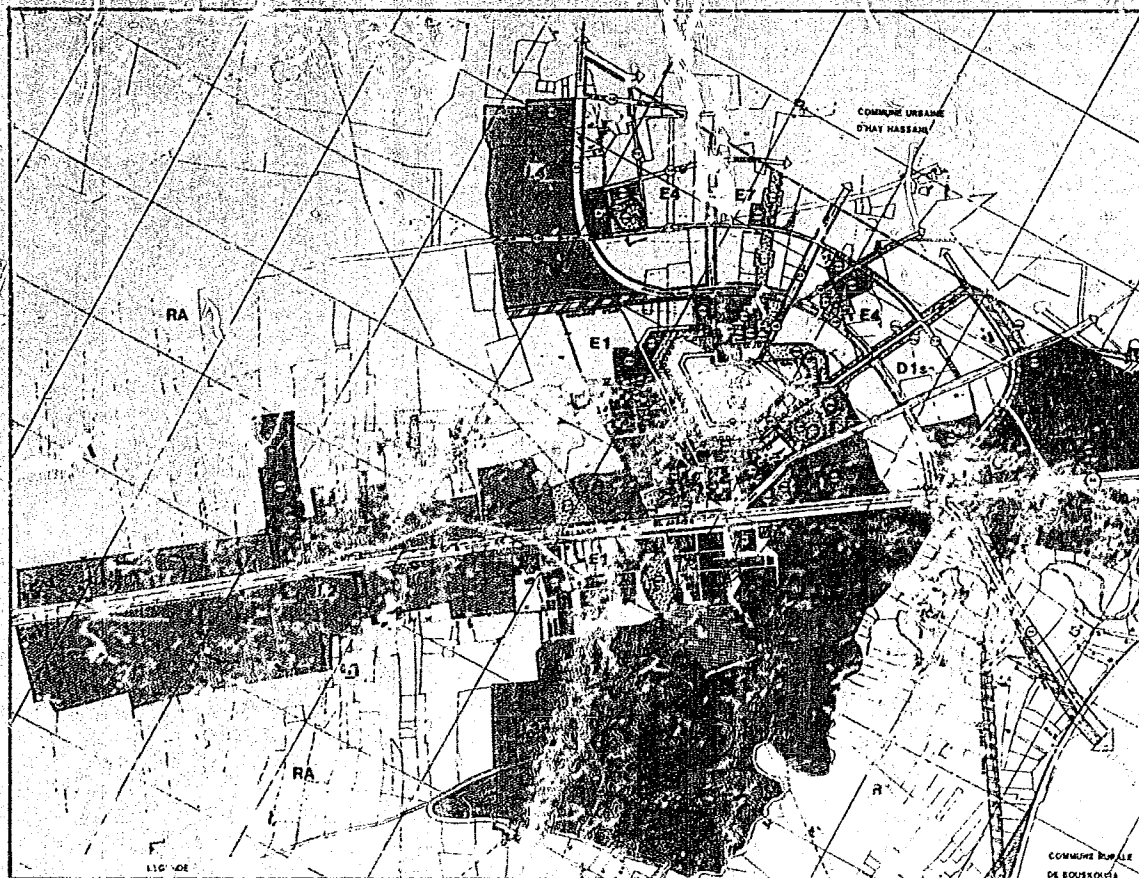
Groupés en association de syndicats de propriétaires, sous l'impulsion de la Préfecture et de la Commune concernées, les détenteurs privés de terrains situés en zones industrielles prévues par les documents d'urbanisme projettent l'aménagement de trois zones :

- L'une à Tit Mellil d'une superficie approximative de 60 ha de catégories I₂ et I₄ (voir réglementation en annexe).



Projet d'aménagement de la zone de Tit Mellil

- Une autre à Dar Bouazza, de part et d'autre du CT 1077 d'une superficie de 148 ha (catégories I₂ et I₁) et cours d'aménagement par l'association des riverains de la zone industrielle de Lissasfa "ARZII".



Projet d'aménagement de la zone de Dar Bouazza

- Une troisième dans la Commune rurale de Médiouna, d'une superficie de 28 ha environ (catégories I₂ et I₁)



Projet d'aménagement de la zone de Médiouna

III. LES PREVISIONS DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT URBAIN EN MATIERE DE CREATION D'EMPLOIS INDUSTRIELS ET DE BESOINS EN SURFACE.

A — Création d'emplois industriels et besoins en surface :

Les prévisions du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain en matière d'activités économiques projettent la création de 235.000 emplois industriels nouveaux de 1982 à l'an 2000.

Cette estimation a été effectuée sur la base des perspectives de population urbaine (4.000.000 en l'an 2000), du taux d'activité de la population (30%) et de la part du secteur secondaire dans l'ensemble des activités économiques soit 45%.

Les 235.000 emplois industriels nouveaux qui seront engendrés par des créations de nouvelles unités industrielles ou par des extensions d'entreprises existantes se répartiront entre des zones spécifiquement industrielles et des zones d'activités mêlées à l'habitat.

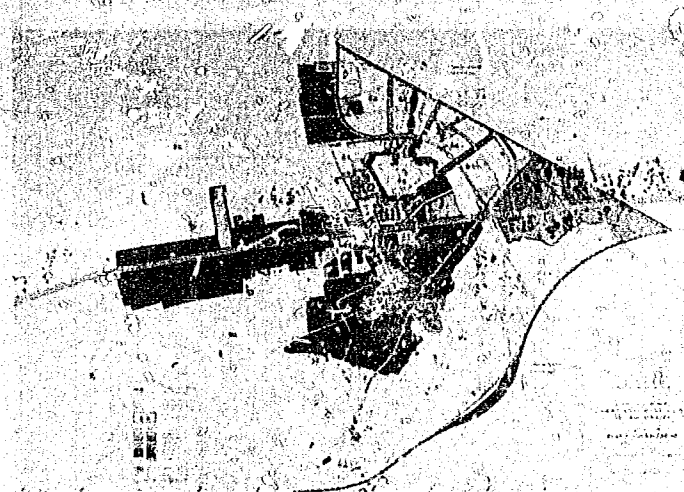
Sur la base des normes établies par l'Office du Développement Industriel sur la proportion des emplois créés découlant de créations ou d'extensions et sur leur répartition en zone industrielle et hors zone industrielle, l'étude du Schéma Directeur a retenu la répartition et les ratios de surface par emploi suivants :

— 34% des emplois industriels sont créés en zone industrielle à raison de 100 m² par emploi.

— 66% des emplois industriels sont créés hors zone industrielle à raison de 33 m² par emploi.

Donc de 1982 à l'an 2000, environ 80.000 emplois industriels nouveaux seront localisés en zone industrielle. Les besoins en surface qui en découlent sont de l'ordre de 800 hectares.

B — Les zones industrielles prévues :



Les Plans d'Aménagement Communaux de la Wilaya du Grand Casablanca ont affecté quelques 800 hectares en zones spécifiquement industrielles réparties comme suit :

— A la périphérie de Casablanca : dans les Communes Rurales de Bouskoura (150 ha en I₂), Dar Bouazza (150 ha en I₂), Tit Mellil (125 ha en I₂), Mediouna (20 ha en I₂), Ouled Salah (40,5 ha en I₇), Ain Harrouda (25 Ha en I₂).

— Dans la Commune Urbaine de Mohammedia, qui abrite des zones d'une superficie approximative de 145 ha. L'aménagement de la zone industrielle de 120 ha environ au Sud-Ouest de la Commune, est en cours d'étude à l'Agence Urbaine de Casablanca. Elle sera destinée à recevoir des activités de deuxième et troisième catégories.

— Dans la Commune Urbaine de Sidi Moumen.

A côté de ces zones exclusivement réservées à l'industrie, ont été créés des zones de 3^o catégorie, qui en plus des activités industrielles de 3^o catégorie peuvent accueillir des activités artisanales et tertiaires.

Elles sont localisées essentiellement dans les Communes Urbaines de Ain Chock, de Hay Hassani, de Sidi Moumen, de Mohammedia et dans les Communes Rurales de Bouskoura (Sidi Maârouf) et Ouled Salah.

D'autres secteurs pourront accueillir des activités industrielles à condition qu'elles ne présentent aucune nuisance, vu que ces secteurs sont également destinés à recevoir de l'habitat. Il s'agit des zones 14 où les industries occupent en général les rez-de-chaussée d'immeubles.

C — L'Aménagement de ces zones industrielles :

L'opportunité d'aménager de nouvelles zones ainsi que leur programmation fait l'objet actuellement d'une étude menée par l'Agence Urbaine de Casablanca.

Plusieurs critères devront orienter les choix en matière de programmation d'aménagement industriel.

— Un souci d'équilibre spatial au niveau de la répartition des activités industrielles à l'intérieur de la Wilaya du Grand Casablanca.

Si les Préfectures de Aïn Sebââ-Hay Mohammadi et Mohammedia-Zenata sont bien dotées en emplois industriels, d'autres au contraire en sont très peu pourvues notamment la Préfecture de Ben M'Sick - Sidi Othmane en dépit d'une population élevée. Ce déficit sera partiellement comblé par la construction en cours des unités industrielles autorisées dans la zone industrielle de Sidi Othmane et par les projets d'aménagement des zones de Tit Mellil et Médiouna.

- Des Facilités de desserte et de la proximité des équipements d'infrastructure et de superstructure (Port, Aéroport, grandes voies de circulation... etc).
- Des facilités d'assainissement.
- Des préférences des industriels en matière de localisation et de la nature des activités industrielles qui seront créées.

ANNEXE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I :

La zone I est une zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux qui sont le complément indispensable des zones d'habitation.

La zone I comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 11 pouvant recevoir des activités industrielles de toutes catégories.
- Le secteur 12 pouvant recevoir des activités industrielles de deuxième et troisième catégories.
- Le secteur 13 destiné plus particulièrement aux activités industrielles de 3ème catégorie mais aussi aux activités artisanales, aux activités tertiaires et à des équipements publics et privés de toutes natures.
- Le secteur 14 destiné plus particulièrement aux activités artisanales ou à l'industrie de 3ème catégorie non nuisante accompagnées ou non de logements.
- Le secteur 16 réservé à des activités spécialisées : portuaires et aéroportuaires ainsi qu'aux activités de stockage et d'entrepôts qui leur sont liées.
- Le secteur 17 réservé aux activités agro-industrielles.

MINIMUM PARCELLAIRE :

Secteur 11 : 1000 m²
Secteur 12 : 500 m²
Secteur 13 : 360 m²
Secteur 14 : 160 m²

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS :

— Dans le secteur 11, tout logement à l'exception de 3 logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m².

Pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.

— Dans le secteur 12, sont interdits les établissements industriels de 1ère catégorie et les logements à l'exception de 3 logements maximum nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance de l'entreprise sur des lots d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m². Pour les lots d'une superficie inférieure, un seul logement sera autorisé.

— Dans le secteur 13, sont interdits les établissements de 1ère et 2ème catégories et les logements à l'exception d'un logement maximum par lot.

— Dans le secteur 14, les établissements de 1ère et 2ème catégories sont interdits ainsi que les logements en rez-de-chaussée : ces derniers seront obligatoirement réservés aux commerces, à l'artisanat ou l'industrie de 3ème catégorie non nuisante accompagnés ou non de logements.

Les accès aux terrasses sont interdits dans le secteur 14.

— Dans le secteur 16, seuls sont autorisés les installations et constructions nécessaires à l'exploitation du Service Public, des aéroports et des aérodromes, ainsi que les installations de stockage qui leur sont liées.

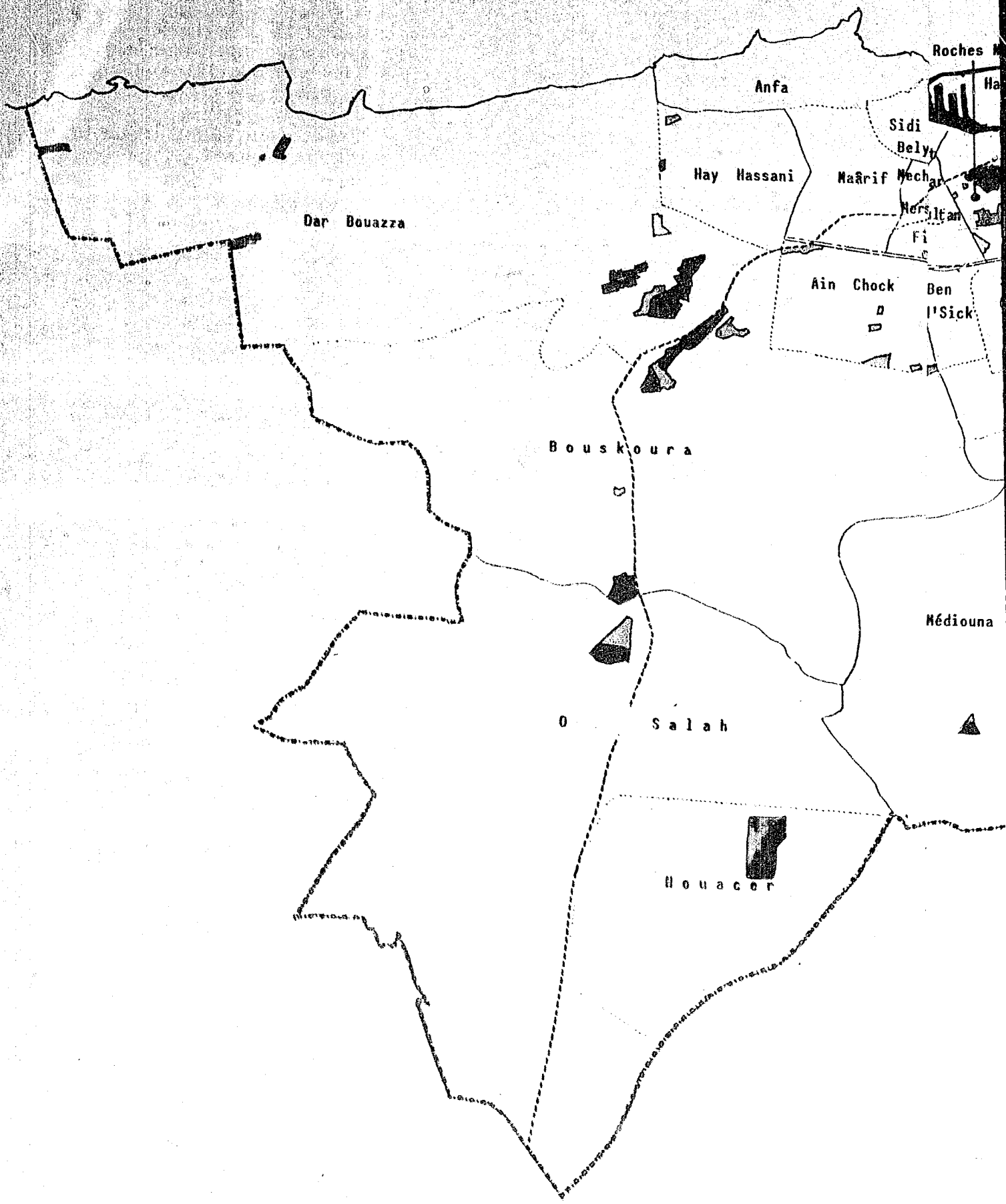
Sont toutefois interdites les activités de stockage pouvant entraîner des risques de pollution de l'air.

Sont interdits tous logements à l'exception de ceux qui sont strictement nécessaires à la direction, la maîtrise et la surveillance des installations.

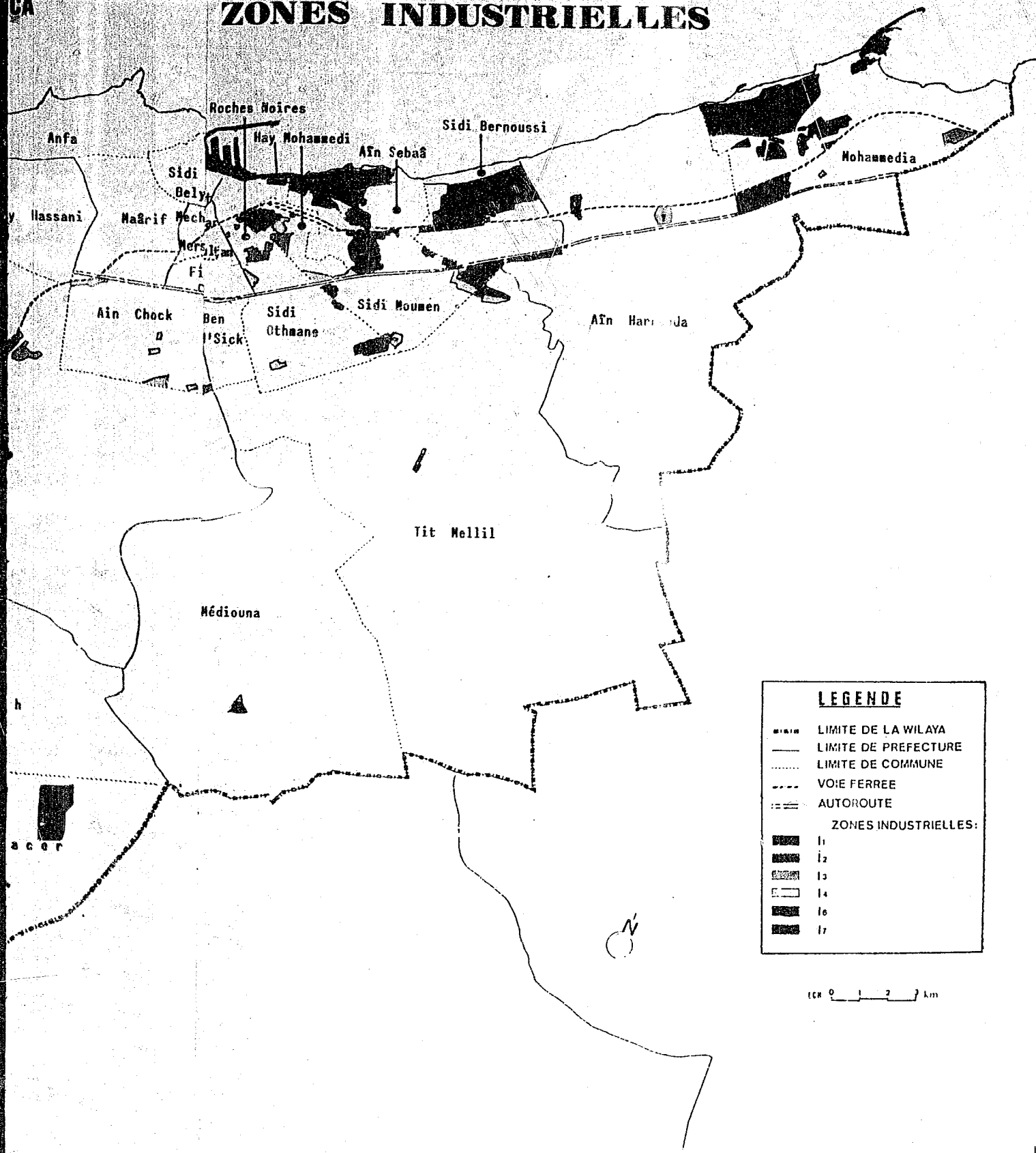
— Dans le secteur 17, seuls sont autorisés les établissements agro-industriels, si ceux-ci ne sont pas générateurs de risque de pollution des eaux ou de l'air. Les établissements agro-industriels classés devront faire l'objet d'un examen cas par cas de la part des services, afin d'examiner l'opportunité de leur implantation.

WILAYA DU GRAND CASABLANCA

ZO



ZONES INDUSTRIELLES



LEGENDE

- LIMITE DE LA WILAYA
- LIMITE DE PREFECTURE
- LIMITE DE COMMUNE
- - - - VOIE FERREE
- == AUTOROUTE

ZONES INDUSTRIELLES:

- 11
- 12
- 13
- 14
- 16
- 17

0 1 2 3 km

**Document élaboré
par
l'Agence Urbaine de Casablanca
18 Bd Raehidi Casablanca
Maroc
Tél : 22.39.20 / 22.03.01
Fax : 22.33.32
Telex : 23 712 M**

BORDEREAU DE SAISIE

C.N.D

MAROC



IBN	
NONAT A 110	
NAC A 090	03-040
COBBI A 121	
COTRA A 122	

TYPREL A 141	T	G	S	R
NOAP A 142				
NACAP A 143				

NIVUD A 181	A	M	C	NIVSO A 182	M	C	S
----------------	---	---	---	----------------	---	---	---

CODUD										
INDEX A 010	M I N A									
NAME A 020										
STATUT A 150	C	D	PAYS PROD. A 160	MA	TYPE BIBL. A 171	B				
INDICATEURS BIBLIOGRA- PHIQUES	REUNION	DICTIONNAIRE	DONNEES NUMERIQUES	THESE	TEXTE LEGISLATIF	BIBLIOGRAPHIE	CARTES (INCLUSES)	RESUME	NON CONVEN- TIONNEL	REVUE
A 172	K	L	N	U	W	Z	Y	E	V	R

UNITE DOCUMENTAIRE (A/M/C)	A 210 AUTEUR ET AFFIL	
	A 220 COLLEC- TIVITE AUTEUR	Ministère de l'Intérieur / MN / Agence Urbaine de Casablanca
	A 230 TITRE UD	Les Espaces industriels à Casablanca (bilan et perspectives)
	A 240 A 250	TITRES TRADUITS Utiliser le bordereau 2 : données complémentaires

SOURCE : DOCUMENT GENERIQUE (M/C/S/)	A 310 AUTEUR	
	A 320 COLLEC- TIVITE AUTEUR	
	A 330 TITRE DOCUM GENER	
	A 340	TITRE GENERIQUE . . . utiliser le bordereau 2 : données complémentaires
	A 410 TITRE PUBLIC EN SERIE	
	A 420 VOLNUM	
	A 430 ISSN	

NOTES D'INDEXATION

--

DATIN D 100	
DATSA D 110	
DATMI D 120	

FIN

النهاية

20

مشاهد

VUES