

L'hôtellerie à Marrakech tire son épingle du jeu

Hormis l'industrie manufacturière, les autres secteurs ne sont que marginalement représentés, excepté l'hôtellerie. C'est ce que fait apparaître l'étude prospective pour la mise en place d'un Plan stratégique de développement pour la Région du Grand Casablanca, réalisée par l'ESSEC.

Selon cette enquête, la méga Région se situe en 2003 au 4^e rang des régions d'accueil des touristes en termes de nombre de nuitées, juste après Tanger Tétouan mais loin derrière Marrakech et Agadir. Elle accueille 8,5% des nuitées (dont 98 % dans le Grand Casablanca). Elle est la 3^e en termes de capacité d'accueil, avec près de 9.500 lits, dont les deux tiers en 4 et 5 étoiles, ce qui constitue un avantage certain relativement aux autres villes du Maroc.

Elle accueille en effet surtout un tourisme d'affaires (2,3 nuitées par séjour). Mais l'évolution de sa capacité en chambres, de 1995 à 2002, montre un retard constant relativement à Barcelone : +28 % et plus de 19.000 chambres. Le taux d'occupation, de 55 % en 2002, est dans la moyenne de ses concurrentes nationales.

Le tourisme de croisière a connu une envolée remarquable (+150 % en 2004 par rapport à 1994, soit 120.000 touristes en 2004). Mais sa part dans les flux totaux de passagers ne représente en 2004 que 6,2 % (maximum de 11,3 % en 1999).

Les touristes internationaux représentent 73 % des arrivées en 2004 et 78 % des nuitées. Le reste de la clientèle est composé de Marocains et d'étrangers résidant au Maroc.

Les arrivées de touristes internationaux augmentent de 12 % en 2004 (18% pour les Nord-américains et 34 % pour les Japonais), soit plus de 450.000 arrivées et 1.041.000 nuitées.

Handicaps et faiblesses

Malgré son bon positionnement, le secteur hôtelier fait face à plusieurs handicaps, notamment la faiblesse de sa capacité d'accueil pour le tourisme d'affaires, comparée à celles de Lisbonne ou Barcelone. L'animation de la ville est également inadaptée à la clientèle internationale et ses sites touristiques sont limités en nombre, sans pour autant oublier les problèmes de circulation très dissuasifs.

L'étude montre qu'il n'y a pas de visibilité pour les investisseurs professionnels potentiels en l'absence de positionnement clair en matière de produit touristique (affaires, croisières...), conjuguée à la rareté des bases foncières et à des prix prohibitifs du terrain à Casablanca.

Pour venir à bout de ces problèmes, l'étude recommande de conserver un positionnement de «tourisme d'affaires» sur la période 2004-2012, mais de l'enrichir progressivement d'un positionnement «séjours de loisirs» et «tourisme culturel de passage».

Données générales

La région du Grand Casablanca est la plus importante en nombre d'habitants (7 millions). Elle est la cinquième agglomération d'Afrique. Elle concentre, avec Mohammedia, 70 % des emplois industriels, tous les sièges des établissements bancaires, la quasi-totalité des commerces de gros, la plus importante université du Maroc et aussi la mosquée Hassan II, l'une des plus grandes du monde musulman. Elle est le premier nœud routier du Maroc. Son aéroport international assure la plus grande partie du trafic aérien.

Une offre foncière à développer

Selon l'étude de l'ESSEC, la région du Grand Casablanca apparaît au 3^e rang des zones où le foncier est le plus cher au Maroc (1.233 DH/m² en septembre 2003), derrière Oued Ed-Dahab-Lagouira, région la plus méridionale du Royaume et Tadla-Azilal au sud de la Chaouia. La méga-Région propose une quarantaine de zones industrielles pour plus de 1.600 ha. Les opportunités foncières de la Région se situent dans la Chaouia-Ouardigha, où le foncier est à un prix inférieur à ceux des régions de Marrakech, Fès, Kénitra et Rabat.

Il existe à Casablanca d'importantes friches à convertir en industrie ou surtout en services aux entreprises (570 ha). Une offre nouvelle de 600.000 m² pour les services et de 5 .000 ha pour l'industrie correspondrait à la création de 350.000 emplois.

Sur un littoral de près de 100 km, allant de Bouznika à Sidi Rahal, les terrains à vocation touristique et de loisirs représentent plus de 3.500 ha.