

Une vingtaine d'hôtels en vente

■ Al Ajial Holding, CDG, Samed et Risma désirent vendre certains de leurs hôtels; des dizaines d'autres appartenant à des banques et des privés sont aussi sur le marché.

■ Volonté de se désengager du secteur, d'investir dans d'autres ou de se désendetter sont les motifs invoqués.



Grandes manœuvres dans l'hôtellerie au Maroc ! De grands groupes ont décidé de se délester de leurs murs ou d'alléger leur portefeuille. Selon une source bien informée, la Caisse de dépôt et de gestion (CDG) met en vente Le Méridien N'fis, le Tichka, Le Sémiramis et le Club Issil à Marrakech, mais aussi le Lido Casablanca. Al Ajial Holding veut se désengager du Movenpick Marrakech, des hôtels Farah Casablanca, Rabat, Marrakech, Safi et Khouribga et a même mandaté la banque d'affaires Capital Gestion Group pour la vente de l'intégralité de ses unités hôtelières. L'annonce en avait été faite en février dernier. La Samed (société à capitaux maroco-émirat) espère, elle, obtenir de bonnes offres pour ses hôtels Pullman Marrakech, les Almohades Agadir et l'Almohade City Center à Tanger. Risma également est citée. Elle envisagerait de se séparer des murs des Sofitel Casablanca et Agadir, un Novotel et 4 Ibis à Casablanca, Agadir et Marrakech... Contacté par nos soins, le top management n'a ni confirmé ni infirmé l'information, sans doute

pour des considérations très strictes de diffusion de l'information, étant donné que la société est cotée à la Bourse de Casablanca. Du côté de la CDG, une source autorisée explique que le plan stratégique 2022 du groupe préconise, sur le volet touristique, entre autres, le recentrage du portefeuille hôtelier du groupe sur les actifs stratégiques en privilégiant les actifs à fort potentiel et

la sortie progressive du périmètre d'action des actifs non stratégiques. «C'est dans cette logique que Madaëf entame un redéploiement de son parc hôtelier par la cession de certaines de ses unités hôtelières matures situées dans des zones ne nécessitant plus, ou peu, son implication, notamment à Marrakech et Casablanca, ou d'autres présentant une faible additionnalité à son action», poursuit-elle. La CDG est donc loin de se

retirer du secteur. Plus de 12 milliards de dirhams d'investissements sont consentis pour l'aménagement, le développement et l'animation des stations touristiques (Saïdia, Taghazout), la dynamisation de destinations émergentes (Tamuda Bay, Al Hoceima, Nador) et le développement de la capacité d'accueil globale du pays.

En tous cas la liste des hôtels à vendre n'est pas ex-

haustive, selon un opérateur. Elle n'inclut pas des dizaines d'établissements récupérés par des banques, suite à des saisies, ou détenus par des privés. «Les raisons oscillent entre souhait de désengagement total de l'hôtellerie, comme c'est le cas d'Al Ajial Holding, ou d'allègement de patrimoine et désendettement au profit de contrats de gestion juteux», commente un expert dans le tourisme.

Séparation des métiers

On peut comprendre alors que Risma puisse adopter une stratégie Asset Light. Ce groupe a néanmoins ouvert deux nouveaux Ibis à Casablanca Gare et Rabat Agdal et renové 6,5% de sa capacité hôtelière. Il poursuit également la construction de l'Ibis Abdelmoumen dont l'ouverture est programmée pour 2019.

D'après un hôtelier, il existe de moins en moins d'investisseurs dans le secteur. La tendance actuelle est à la séparation des métiers de gestionnaire et de propriétaire. «Parmi les freins à l'investissement, figure le manque d'instruments financiers, à l'instar des Organismes de placement collectif en immobilier (OPCI). Cela

Les gros investisseurs hôteliers du Maroc

■ **Madaëf.** Le Groupe CDG, à travers sa branche tourisme Madaëf, dispose aujourd'hui d'un portefeuille de 47 actifs en exploitation, dont 35 unités hôtelières totalisant 15 000 lits (soit 8% de la capacité hôtelière nationale), réparties sur 15 villes du Royaume. Le Groupe intervient également dans l'aménagement et le développement de stations touristiques (notamment Saïdia, Taghazout, Tamuda Bay et Mazagan), une station du plan Biladi (Imi Oudrar) ainsi que dans l'exploitation de 10 parcours de golfs qui représentent près de 25% du parc golfique national. «Le plan stratégique 2018-2022 de la Caisse de Dépôt et de Gestion a confirmé la réalisation de la totalité des engagements pris par le Groupe dans le cadre de l'accompagnement de la Vision 2020 du Royaume», indique le groupe.

■ **Samed.** Le holding privé à capitaux maroco-émiratés compte dans son portefeuille plusieurs unités dont le Sheraton Casablanca, le Pullman Marrakech, qui devrait changer de gestionnaire, le Barcelo Fès, l'hôtel The View à Rabat et les Almohades Agadir et les Almohade City Center Tanger.

■ **Risma.** Le groupe dont les actionnaires principaux sont RMA, Accor et la CIMR détient 27 hôtels dans le portefeuille (en gestion et en propriété) sous les enseignes Accor.

■ **Kenzi.** Le groupe d'Abdellatif Kabbaj détient des participations majoritaires dans 3 hôtels Kenzi et privilégie la location pour la plupart de ses autres hôtels. Il se dit le seul à louer des murs des hôtels au lieu d'avoir recours aux contrats de gestion. En somme, il gère et/ou détient 10 hôtels à travers le Royaume.

■ **Al Ajial Holding (ex-CMKD).** Le consortium maroco-koweïtien d'investissement devenu Al Ajial Holding compte dans son portefeuille tous les hôtels Farah du Maroc à Casablanca, Rabat, Marrakech, Safi et Khouribga ainsi que le Movenpick Marrakech.

■ **Interedec.** Le groupe présidé par Omar Kabbaj détient des participations dans les hôtels Hyatt Casablanca et l'ancien Sofitel Marina Smir, tous gérés à travers Interedec Maroc.

■ **Tikida.** Ce groupe est propriétaire des murs de 10 hôtels dont 5 à 100% (4 à Agadir et 1 à Marrakech). Il est majoritaire dans 5 autres hôtels (Barcelo Casablanca (80%), Hôtel Rio Tikida Palace Agadir (65%), Club Robinson Tikida Bay (66%), Hôtel Rio Tikida Palmerie (67%) et Hôtel Rio Tikida Dunas (70%).

rend difficile l'investissement hôtelier. Quand on est propriétaire et gestionnaire, le risque est double, alors que les investisseurs exigent un rendement sans risque financier. Il est donc nécessaire de bénéficier d'instruments financiers plus rapides (cotés à la bourse notamment) pour mobiliser les financements», explique cet investisseur qui a choisi de séparer les métiers. En effet, certains groupes préfèrent carrément se désengager de ce secteur très capitalistique pour s'orienter vers des secteurs où le rendement est plus intéressant. C'est le cas d'Al Ajial Holding qui, d'après un professionnel, souhaite trouver un acquéreur pour toutes ses unités Farah situées aussi bien à Casablanca, Rabat et Marrakech qu'à Safi et Khouribga.

Rénovation ou démolition : le dilemme

«La reprise d'hôtels est très capitalistique et, de plus, la plupart requièrent une rénovation complète nécessitant plusieurs

Les enseignes hôtelières internationales tentées par le Maroc

- ▶ **Accor** détient 29 marques hôtelières à travers le monde dont 11 sont présentes au Maroc, y compris des marques de luxe arrivées récemment, en l'occurrence Banyan Tree à Tamuda Bay et Fairmont Marrakech, en attendant l'arrivée de Fairmont Residences La Marina Rabat-Salé.
- ▶ **Barcelo**, le gestionnaire hôtelier espagnol qui détient les marques Barcelo, Royal Hideaway, Occidental et Allegro est arrivé au Maroc il y a 12 ans. Il gère 2 hôtels à Casablanca (4 et 5 étoiles). Il est aussi présent à Fès, Agadir et Tanger. Il lorgne également Marrakech, cette fois-ci avec sa marque de luxe Royal Hideaway.
- ▶ **Four Seasons**, le groupe hôtelier dont le siège se trouve au Canada, est présent depuis 2011 au Maroc, d'abord à travers l'établissement de Marrakech puis à Casablanca depuis 2016. La marque s'implante également à Taghazout Bay à travers

un partenariat avec Akwa Group.

▶ **Mariott**. L'enseigne est présente au Maroc à travers le Fès Mariott Jnane Palace. Mais elle s'implante à travers sa filiale St Regis Hotels & Resorts à Tamuda Bay dans le Resort balnéaire Bahia Blanca.

▶ **Ritz Carlton**. Après Tamuda Bay, la marque de luxe arrive en avril 2019 à Rabat Dar Essalam.

▶ **Hyatt**. Gère l'hôtel d'Interdec à Casablanca depuis des décennies. Mais l'enseigne est présente également à Taghazout à travers le Hyatt Place.

▶ **Hilton**. Arrivé en 1967 à Rabat, le groupe hôtelier revient après plusieurs années d'absence au Maroc en 2016, le Hilton Tanger City Center 4 étoiles puis le Hilton Garden Inn, 5 étoiles. Au même moment, 3 autres Hilton sont en construction à Tanger, Casablanca et Agadir.

millions de dirhams. Des fonds d'investissements arabes ont toutefois montré leur intérêt», déclare l'expert. Selon Lahcen Zelmat, président de la Fédération nationale de l'industrie hôtelière, certains hôtels cités doivent être rasés. A la place, doivent être construits des établissements neufs et modernes répondant aux exigences d'efficacité énergétique et technologique. «Dans

le cas où la rénovation coûterait autant que la construction d'une nouvelle bâtisse dotée de nouvelles technologies, de la domotique, d'une décoration et d'un aménagement moderne ainsi qu'une efficacité énergétique, il vaudrait mieux construire», suggère-t-il. M. Zelmat fait allusion à tous les hôtels âgés de 20 à 30 ans.

Pour Abdellatif Kabbaj, président du groupe Kenzi,

la démolition d'hôtels peut entraîner une tentation pour la promotion immobilière, compte tenu des gains très rapides.

«C'est le cas du Savoy Marrakech (368 chambres) adossé au Menara Mall dont le bailleur a exigé des locataires un pas-de-porte lors de la signature de contrat. Ce centre commercial occupe la moitié de la superficie de l'ancien hôtel de plus

de 500 chambres», déclare M. Kabbaj. L'Egyptien Kamel Abou Aly, propriétaire du Savoy, y avait investi 180 millions d'euros (chiffre paru dans la presse). Rentabiliser son investissement est certes légitime. Mais l'achat d'un hôtel implique, selon la loi, le maintien de l'activité telle quelle. Une exigence à laquelle il s'est finalement plié ■