



Tourisme balnéaire

Mais que deviennent les stations du plan Azur?

• **L'accent est mis sur le Sud et le Nord avec Taghazout et Saïdia**

• **Lixus et Mogador à la traîne faute d'investissements**

• **Le tourisme balnéaire de masse perd du terrain face au culturel**

DES stations balnéaires fantômes! C'est le triste bilan du plan Azur, 18 ans après son lancement au début des années 2000. Sur les 6 stations lancées lors du mandat Adil Douiri, à peine deux se démarquent du lot: Taghazout et Saïdia. Les autres peinent à décoller, faute d'investisseurs sérieux. D'autant plus qu'il s'agit de projets fortement capita-

listiques, nécessitant des investissements colossaux. Les promoteurs privés arrivent quand ils voient qu'il y a de la rentabilité produit. Pour les attirer, une station doit certes assurer un bon volume d'arrivées, mais aussi être opérationnelle et intégrée dans son environnement. Autrement dit, il faut créer des destinations touristiques, une vocation pour chaque station et non seulement des stations balnéaires enclavées au milieu de nulle part.

A ce jour, seules Taghazout et Saïdia commencent à se concrétiser. Elles ont pris de l'avance par rapport à Lixus, Mazagan, Mogador et Plage Blanche. «On a mis le paquet sur le Sud et le Nord pour que Taghazout et Saïdia puissent prendre de l'élan», explique un professionnel du secteur qui requiert l'anonymat. Avec l'idée de consacrer 75% à Taghazout et 25% à Saïdia. Résultat: ces deux stations ont fini par décoller bon an mal an. «Taghazout a fait des petits, à savoir les stations Imi Ouaddar et Aghroud», poursuit la même source.

Pour répondre au mieux aux attentes des touristes, des écosystèmes balnéaires ont été intégrés au niveau de chaque territoire selon sa vocation avec un objectif de construire une offre balnéaire avec une touche culturelle pour assouvir 20% de la demande et une offre balnéaire et relaxation pure destinée à environ 1 million de touristes, soit 6% de la demande. D'autant plus qu'aujourd'hui, le tourisme balnéaire de masse est en train de perdre du terrain face au produit culturel. Il s'agit d'une tendance mondiale, dont le Maroc pourrait tirer profit. Tanger à titre d'exemple offre ce mix entre le balnéaire et le culturel. C'est le cas également d'Agadir (dans une moindre mesure). Aujourd'hui, 4 stations sont priorisées par les récents gouvernements (Benkirane et Othmani). Il s'agit de Saïdia, Taghazout, Mogador et Lixus.

«A l'avenir, ces 4 stations constitueront une belle vitrine pour le développement du produit balnéaire, un track record qui incitera de nouveaux investisseurs privés à explorer ce type d'actif, est-il souligné auprès

de la SMIT. En somme, ces 4 stations devraient constituer un produit d'appel pour inciter les investisseurs à franchir le pas.

Mais on en est où exactement dans le développement de ces futures destinations phares? Voici l'état d'avancement pour chaque station, son positionnement et les réalisations à ce jour.

■ **Saïdia: 1.200 lits supplémentaires dès ce mois-ci!**

Suite aux déboires financiers du groupe Addoha, la Société d'aménagement de Saïdia (SAS) s'est retirée du projet en laissant une station «sans âme» et sans réel cœur de vie. Sans animation, la station n'était pas viable, d'autant plus que le challenge consiste à étaler au maximum sa saisonnalité. La relance de cette station a accusé un retard dû au passif de la station qui devait être assaini (régularisation de la situation du foncier, correction des anomalies relevées sur les travaux d'aménagement, régularisation de la situation de certains contrats,



Mais que deviennent les stations du plan Azur?

transfert de la dette, régularisation d'aspects sociaux, employés de la station...). Pour remédier à ces défaillances, un montant de 300 millions de DH a été injecté pour la remise à niveau et la réhabilitation de la station. S'y ajoutent des infrastructures hors site réalisées par l'Etat (pour un budget de 600 millions de DH) avec l'amélioration de l'accessibilité (voie de contournement, dédoublement de la RN16), le raccordement en eau potable et en électricité et l'extension de l'aéroport Oujda Angad pour désenclaver la région. Trois établissements touristiques sont actuellement gérés par Mélia. Autre fait marquant: la reprise par le privé de l'hôtel Oriental Bay Beach 5 étoiles (H. Partners). L'ouverture de cet hôtel de 1.200 chambres se fera ce mois-ci. Le site compte, outre une marina de 1.200 anneaux, 2 golfs (18 trous), un aquaparc (Alpamar) sur 7 ha et une médina proposant 49 locaux commerciaux. Aujourd'hui, Saïdia est une station opérationnelle. Cependant, ses performances restent très en deçà des niveaux permettant une rentabilité des investissements réalisés, et ce, à cause d'une saisonnalité très marquée.

■ Taghazout: Le balnéaire avec une touche culturelle

Le repositionnement de la station a été orienté vers le «balnéaire avec des activités de niche» et le «balnéaire à forte touche naturelle» et ce, à travers sa connexion avec l'arrière-pays et le patrimoine culturel d'Agadir et avec une dimension de durabilité. Taghazout tire profit de sa proximité du chef-lieu du Souss. Cependant, elle entend proposer une expérience différente en ciblant d'autres segments (sport, surf, découverte...) avec de grandes perspectives de connexion avec le riche arrière-pays de la région. La station peut s'enorgueillir aussi de son label «Eco-friendly» et son tour de table de qualité (CDG, Ithmar, Sud Partners et SMIT). Aujourd'hui, avec les difficultés financières de l'un des actionnaires (le groupe Alliances) et son désengagement de la société «SASPT», l'avancement du projet a, certes, été retardé mais non affecté. Aujourd'hui, six unités hôtelières de standing, totalisant plus de 2.800 lits sont en cours de réalisation. Il s'agit, plus précisément, de 5 hôtels (5 étoiles): Tikida Riu Argan Bay, Hyatt Regency, Fairmont, Hilton, Pickalbatros et un 4 étoiles (Marriott). La composante animation n'est pas en reste puisque d'ici 2020, une série de structures d'animation sportive (Beach club, Académie de tennis, Académie de golf, Académie de foot et Parc d'aventure) et culturelle (Centre d'Argan) viendront renforcer l'expérience touristique proposée par la station.



■ Lixus: Une station en panne d'investisseurs ...

La station se positionne comme du «balnéaire culturel» avec une segmentation autour des axes culture, nature, loisirs et sport. L'ouverture vers les richesses culturelles de l'arrière-pays est indispensable à la station comme le site archéologique mitoyen de Lixus. Compte tenu des difficultés financières d'Alliances Développement Immobilier (ADI), porteur du projet, la station est aujourd'hui en arrêt de son développement. Malgré les efforts de repositionnement et de restructuration financière, aucune dyna-

mique n'a pu être insufflée à Lixus. Le site du Nord (Larache) est confronté à de multiples obstacles, à la fois endogènes et exogènes. En effet, en plus du contexte général de crise de l'investissement touristique et de la défaillance d'Alliances, le projet souffre de son éloignement d'une destination mûre et reconnue qui pourrait faciliter et garantir l'attraction de flux touristiques, et donc des investissements. La station n'a connu que le développement d'une unité hôtelière par le groupe SGTm. Les autres investisseurs n'ont pas honoré leurs engagements. Il s'agit, notamment, de deux parcelles

Les griefs du Comex

POUR rappel, le rapport d'un comité d'experts (rendu public en septembre 2018) avait recommandé le lancement d'une station de grande capacité dans le Sud, sur le modèle village de vacances, all inclusive, TO et charters avec une durée minimale de séjour de 6 jours. Une fois Taghazout et Mogador stabilisées, à proximité d'Agadir, il serait judicieux de poursuivre le développement balnéaire avec des stations de plus petites capacités, porteuses d'un ADN plus fort (cf. édition du 17 septembre 2018). A ce jour, les réalisations sont encore très éloignées de l'esprit de «station intégrée» de dernière génération. Parmi les griefs énumérés par les experts du Comex, figure le manque d'activités d'animation (ludique, sportive, commerciale ou culturelle). S'y ajoutent l'absence de gestion intégrée des services municipaux et la mauvaise organisation de la copropriété. De même, ces projets sont envisagés dans une logique de promotion immobilière à moyen terme, sans immobilisation capitaliste à très long terme dans l'hôtellerie et sans implication dans la gestion des stations. A l'origine de ces loupés, les mauvais choix en termes de localisation (trop éloignée, sites isolés), aménageurs inadéquats, modèle de station inadapté au Maroc ou encore des problèmes liés à la gouvernance et au pilotage... □

hôtelières et une Résidence immobilière de promotion touristique (RIPT), auprès de H. Partners (à travers West Morocco Hospitality), une parcelle hôtelière RIPT auprès d'Actif Invest (à travers Résidence Siyaha) et de deux parcelles hôtelières ainsi que deux RIPT propriété de la BMCE. Des perspectives de relance du projet semblent étroitement liées à la volonté politique et à sa capacité à proposer un plan «Marchall» en contrepartie de l'acte d'investissement dans un projet à faible rentabilité.

Les réalisations à ce jour se limitent donc à une première unité touristique inaugurée l'été 2017 (le Lixus Beach Resort, SGTm), offrant une capacité de 450 lits (gérés par Atlas Voyages). Côté animation, la station compte un golf 18 trous et des terrains de sport. Quant à la composante résidentielle opérationnelle, elle comprend 48 villas et 32 duplex.

■ Mogador: Sur 9.000 lits, à peine 400 réalisés

A l'instar de Taghazout, la station Mogador parie fort sur le «balnéaire/culturel» avec une segmentation autour des axes suivants: culture, nature, bien-être et sport. L'ouverture vers les richesses culturelles de l'ancienne médina d'Essaouira est vitale pour la station. Cependant, le cas de Mogador n'aurait pas dû suivre le même schéma que Lixus compte tenu du tour de table des actionnaires (Risma et son actionnaire de référence Accor, aux côtés d'un panel d'institutionnels marocains dont RMA, Axa assurances, CFG, Saham assurances...). Sur 9.000 lits, à peine 400 sont réalisés! Le plan d'action recommandait que le cycle de développement de la station balnéaire nécessitait au moins 15 à 20 ans (étude Roland & Berger). Il ne s'agit pas de justifier le retard de développement, mais de reconnaître que, dans le cas de cette station, les perspectives de relance sont possibles. Certains investisseurs propriétaires des lots hôtelières n'ont pas réalisé leurs engagements. Il s'agit, entre autres, de Ahlif et H. Partners qui n'ont pas entamé leurs unités hôtelières. L'investissement restant à engager pour le développement de la station est de l'ordre de 3 milliards de DH, correspondant à une capacité de près de 3.000 lits. Au chapitre des réalisations à ce jour, figurent l'aménagement hors site (avec un coût global de 141 millions de DH), l'adduction en eau potable, l'alimentation en électricité et le raccordement au réseau routier. Le site compte aujourd'hui un hôtel 5 étoiles (Sofitel) d'une capacité de 400 lits, un terrain de golf achevé (18 trous) et un 2e en cours de réalisation. Une composante résidentielle (37 villas) est également réalisée. □

Aziza EL AFFAS